

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	9
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	13
Demonstração do Resultado	15
Demonstração do Resultado Abrangente	16
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	19
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	26
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	54
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	55
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	56

## Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2025
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	164.955.322
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>164.955.322</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**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	6.191.044	6.041.604
1.01	Ativo Circulante	1.357.255	1.092.887
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.121	12.063
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.229.715	964.596
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.229.715	964.596
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	1.229.715	964.596
1.01.03	Contas a Receber	91.211	85.925
1.01.03.01	Clientes	38.866	50.293
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	52.345	35.632
1.01.06	Tributos a Recuperar	24.988	25.096
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	24.988	25.096
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.096	245
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	7.124	4.962
1.01.08.03	Outros	7.124	4.962
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	678	524
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	6.446	4.438
1.02	Ativo Não Circulante	4.833.789	4.948.717
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	63.625	93.808
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	12.826
1.02.01.04	Contas a Receber	27.129	51.912
1.02.01.04.01	Clientes	5.664	5.415
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	21.465	46.497
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	8.729	1.389
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	1.220	1.389
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	7.509	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	27.767	27.681
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	27.767	27.681
1.02.02	Investimentos	4.735.882	4.820.031
1.02.02.01	Participações Societárias	3.318.478	3.487.663
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	3.297.579	3.466.764
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	20.899	20.899
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.417.404	1.332.368
1.02.03	Imobilizado	23.692	17.941
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	23.692	17.941
1.02.04	Intangível	10.590	16.937
1.02.04.01	Intangíveis	10.590	16.937
1.02.04.01.03	Softwares	10.590	16.937

**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	6.191.044	6.041.604
2.01	Passivo Circulante	345.719	320.169
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	28.807	36.264
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	28.807	36.264
2.01.02	Fornecedores	12.410	7.403
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.410	7.403
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.622	5.040
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.376	4.325
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	4.376	4.325
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.246	715
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	278.237	164.855
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	67.996	40.291
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	67.996	40.291
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	20.643	106.607
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.112	5.437
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	3.112	3.112
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	2.325
2.01.05.02	Outros	17.531	101.170
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	88.018
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	7.233	4.182
2.01.05.02.06	Receitas Diferidas	10.298	8.970
2.02	Passivo Não Circulante	1.864.452	1.932.442
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.613.099	1.836.065
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	880.425	904.469
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	880.425	904.469
2.02.01.02	Debêntures	732.674	931.596
2.02.02	Outras Obrigações	139.644	2.985
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	139.644	2.985
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	139.644	2.985
2.02.03	Tributos Diferidos	88.490	69.652
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	88.490	69.652
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	88.490	69.652
2.02.04	Provisões	314	314
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	314	314
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	291	291
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	23	23
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	22.905	23.426
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	22.905	23.426
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	22.905	23.426
2.03	Patrimônio Líquido	3.980.873	3.788.993
2.03.01	Capital Social Realizado	3.000.036	3.000.036
2.03.02	Reservas de Capital	332.669	319.001

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	279.321	279.321
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	53.348	39.680
2.03.04	Reservas de Lucros	201.473	469.956
2.03.04.01	Reserva Legal	191.570	191.570
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	9.903	278.386
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	446.695	0

## DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual	Acumulado do Atual Exercício	Igual Trimestre do Exercício Anterior	Acumulado do Exercício Anterior
		01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	106.218	309.415	95.160	280.876
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-27.766	-77.945	-33.713	-99.438
3.03	Resultado Bruto	78.452	231.470	61.447	181.438
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	83.568	340.718	64.140	171.271
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-26.141	-85.526	-25.270	-78.325
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	6.907	12.449	29.538	35.859
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-309	-458	-25.809	-24.598
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	103.111	414.253	85.681	238.335
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	162.020	572.188	125.587	352.709
3.06	Resultado Financeiro	-32.446	-106.942	-30.217	-90.188
3.06.01	Receitas Financeiras	50.641	118.970	49.930	103.754
3.06.01.01	Receitas Financeiras	50.641	118.970	49.930	103.754
3.06.02	Despesas Financeiras	-83.087	-225.912	-80.147	-193.942
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-83.087	-225.912	-80.147	-193.942
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	129.574	465.246	95.370	262.521
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.390	-18.551	1.307	-4.295
3.08.01	Corrente	286	286	-733	-2.316
3.08.02	Diferido	-9.676	-18.837	2.040	-1.979
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	120.184	446.695	96.677	258.226
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	120.184	446.695	96.677	258.226
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,73	2,71	0,53	1,51
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,73	2,71	0,53	1,51

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual	Acumulado do Atual Exercício	Igual Trimestre do Exercício Anterior	Acumulado do Exercício Anterior
		01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	120.184	446.695	258.226	96.677
4.03	Resultado Abrangente do Período	120.184	446.695	258.226	96.677

**DFs Individuais / 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
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.253	19.485
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	215.467	192.397
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	446.695	258.226
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	24.986	49.960
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Propriedade para investimento	0	-66.525
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-414.253	-238.335
6.01.01.05	Variações Monetárias Líquidas	97.711	80.804
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	18.837	1.979
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	13.668	10.656
6.01.01.09	Provisão para Pagamento de Bonificação	9.657	9.720
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Dúvidosa	1.763	736
6.01.01.11	Perda (Ganho) de Participação	0	59.811
6.01.01.13	Amortização dos Custos de Captação	3.646	2.351
6.01.01.16	Linearização dos descontos	12.757	23.014
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-19.501	12.432
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	5.784	7.056
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	108	-5.923
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	-154	-235
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	-7.340	7.037
6.01.02.05	Dividendos	0	24.979
6.01.02.06	Outros Ativos	-2.094	-1.183
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-2.851	-3.063
6.01.02.09	Fornecedores	5.007	-513
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	583	-554
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-17.114	-11.410
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	-4.481	7.063
6.01.02.13	Contas a Pagar	3.051	-10.822
6.01.03	Outros	-194.713	-185.344
6.01.03.01	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	0	-1.183
6.01.03.02	Pagamentos de juros	-194.713	-184.161
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	335.085	69.985
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-108.489	-72.967
6.02.02	Venda de Ativo Permanente	0	59.411
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	395.250	205.731
6.02.05	Redução de Capital	0	24.055
6.02.07	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	187.251	-81.748
6.02.08	Aplicações Financeiras	-138.927	-64.497
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-347.280	-95.730
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-129.594	-848.895
6.03.02	Dividendos Pagos	-356.501	-246.835
6.03.03	Captação de empréstimos	0	1.000.000
6.03.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	138.815	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-10.942	-6.260
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.063	11.773

**DFs Individuais / 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
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.121	5.513

**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	3.000.036	319.001	0	469.956	0	3.788.993
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.000.036	319.001	0	469.956	0	3.788.993
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	13.668	-64.638	0	0	-50.970
5.04.08	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	13.668	0	0	0	13.668
5.04.09	Distribuição Antecipada de Resultados	0	0	-64.638	0	0	-64.638
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-203.845	446.695	0	242.850
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-203.845	446.695	0	242.850
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.000.036	332.669	-268.483	916.651	0	3.980.873

## 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	2.848.796	305.376	511.078	0	0	3.665.250
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.848.796	305.376	511.078	0	0	3.665.250
5.04	Transações de Capital com os Sócios	151.240	8.486	-173.988	0	0	-14.262
5.04.01	Aumentos de Capital	151.240	0	0	0	0	151.240
5.04.06	Dividendos	0	0	-173.988	0	0	-173.988
5.04.08	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	10.656	0	0	0	10.656
5.04.09	Outros	0	-2.170	0	0	0	-2.170
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	258.226	0	258.226
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	258.226	0	258.226
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.000.036	313.862	337.090	258.226	0	3.909.214

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(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
7.01	Receitas	349.814	344.451
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	355.151	333.277
7.01.02	Outras Receitas	-3.574	11.910
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.763	-736
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-68.777	-89.219
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-39.021	-39.601
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-29.756	-49.618
7.03	Valor Adicionado Bruto	281.037	255.232
7.04	Retenções	-24.986	-49.960
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-24.986	-49.960
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	256.051	205.272
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	533.223	342.089
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	414.253	238.335
7.06.02	Receitas Financeiras	118.970	103.754
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	789.274	547.361
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	789.274	547.361
7.08.01	Pessoal	68.956	64.013
7.08.01.01	Remuneração Direta	38.169	35.968
7.08.01.02	Benefícios	24.881	23.219
7.08.01.03	F.G.T.S.	5.906	4.826
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	54.772	37.004
7.08.02.01	Federais	51.592	34.126
7.08.02.03	Municipais	3.180	2.878
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	218.851	188.118
7.08.03.01	Juros	225.912	193.942
7.08.03.02	Aluguéis	298	419
7.08.03.03	Outras	-7.359	-6.243
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	446.695	258.226
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	446.695	258.226

**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	6.628.193	6.466.894
1.01	Ativo Circulante	1.911.474	1.759.518
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.165	38.535
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.488.225	1.320.961
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.488.225	1.320.961
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	1.488.225	1.320.961
1.01.03	Contas a Receber	321.499	331.117
1.01.03.01	Clientes	152.715	189.996
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	168.784	141.121
1.01.04	Estoques	46.805	30.169
1.01.06	Tributos a Recuperar	27.935	26.400
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	27.935	26.400
1.01.07	Despesas Antecipadas	11.509	6.033
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	8.336	6.303
1.01.08.03	Outros	8.336	6.303
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	722	577
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	7.614	5.726
1.02	Ativo Não Circulante	4.716.719	4.707.376
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	388.221	341.945
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	12.826
1.02.01.03.02	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	12.826
1.02.01.04	Contas a Receber	289.239	237.164
1.02.01.04.01	Clientes	10.680	12.285
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	278.559	224.879
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	6.996	12.800
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	6.996	12.800
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	91.986	79.155
1.02.01.10.04	Empréstimos a Receber	257	393
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	91.717	78.750
1.02.01.10.07	Outros Ativos não circulantes	12	12
1.02.02	Investimentos	4.173.273	4.223.270
1.02.02.01	Participações Societárias	261.286	192.598
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	214.815	145.510
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	46.471	47.088
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.911.987	4.030.672
1.02.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.911.987	4.030.672
1.02.03	Imobilizado	55.027	35.603
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	55.027	35.603
1.02.04	Intangível	100.198	106.558
1.02.04.01	Intangíveis	100.198	106.558
1.02.04.01.02	Ágio na Aquisição de Investimentos	88.169	88.169
1.02.04.01.03	Softwares	12.029	18.389

**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	6.628.193	6.466.894
2.01	Passivo Circulante	482.882	454.985
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	38.715	45.655
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	38.715	45.655
2.01.02	Fornecedores	25.331	14.265
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	25.331	14.265
2.01.03	Obrigações Fiscais	30.911	26.301
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.898	9.126
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	6.898	9.126
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	2.068	2.410
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	21.945	14.765
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	300.964	217.898
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	90.723	93.334
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	90.723	93.334
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	86.961	150.866
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	10.453	5.037
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	10.453	5.037
2.01.05.02	Outros	76.508	145.829
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	88.018
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	57.503	38.304
2.01.05.02.06	Receitas Diferidas	19.005	19.507
2.02	Passivo Não Circulante	2.164.222	2.222.720
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.829.764	2.070.030
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.097.090	1.138.434
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.097.090	1.138.434
2.02.01.02	Debêntures	732.674	931.596
2.02.02	Outras Obrigações	164.347	6.558
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	139.644	2.985
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	139.644	2.985
2.02.02.02	Outros	24.703	3.573
2.02.02.02.04	Outras Contas a Pagar Não Circulante	24.703	3.573
2.02.03	Tributos Diferidos	133.568	105.467
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	133.568	105.467
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	118.927	96.948
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	14.641	8.519
2.02.04	Provisões	664	1.874
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	664	1.874
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	516	516
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	148	1.358
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	35.879	38.791
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	35.879	38.791
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.981.089	3.789.189

**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	3.000.036	3.000.036
2.03.02	Reservas de Capital	332.669	319.001
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	279.321	279.321
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	53.348	39.680
2.03.04	Reservas de Lucros	201.473	469.956
2.03.04.01	Reserva Legal	191.570	191.570
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	9.903	278.386
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	446.695	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	216	196

## DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual	Acumulado do Atual Exercício	Igual Trimestre do Exercício Anterior	Acumulado do Exercício Anterior
		01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	289.750	846.856	266.026	764.615
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-82.614	-234.769	-94.405	-274.863
3.03	Resultado Bruto	207.136	612.087	171.621	489.752
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-20.657	63.662	-25.534	-79.666
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-31.521	-106.336	-30.098	-95.936
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	13.081	431.514	93.846	109.437
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.335	-259.912	-89.006	-92.701
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-882	-1.604	-276	-466
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	186.479	675.749	146.087	410.086
3.06	Resultado Financeiro	-29.937	-134.463	-26.330	-87.816
3.06.01	Receitas Financeiras	63.903	156.024	67.190	149.506
3.06.01.01	Receitas Financeiras	63.903	156.024	67.190	149.506
3.06.02	Despesas Financeiras	-93.840	-290.487	-93.520	-237.322
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-93.840	-290.487	-93.520	-237.322
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	156.542	541.286	119.757	322.270
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-36.330	-94.507	-23.054	-63.966
3.08.01	Corrente	-14.102	-72.526	-16.943	-56.095
3.08.02	Diferido	-22.228	-21.981	-6.111	-7.871
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	120.212	446.779	96.703	258.304
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	120.212	446.779	96.703	258.304
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	120.184	446.695	96.677	258.226
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	0,73	2,71	0,53	1,51
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,73	2,71	0,53	1,51

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual	Acumulado do Atual Exercício	Igual Trimestre do Exercício Anterior	Acumulado do Exercício Anterior
		01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	120.212	446.779	96.703	258.304
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	120.212	446.779	96.703	258.304
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	120.184	446.695	96.677	258.226
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 Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	330.635	304.901
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	402.118	554.302
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	446.779	258.304
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	67.726	123.526
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Propriedade para investimento	-267.089	-135.204
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.604	466
6.01.01.05	Variações Monetárias Líquidas	63.482	79.738
6.01.01.06	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	-1.197	0
6.01.01.07	Impostos de Renda e Contribuição Social Diferidos	21.981	7.871
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	13.668	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	3.902	7.736
6.01.01.11	Perda (Ganho) de Participação	0	125.212
6.01.01.13	Amortização dos Custos de Captação	4.318	3.085
6.01.01.15	Provisão para Desvalorização do Estoque	299	128
6.01.01.16	Linearização dos descontos	29.687	57.239
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	214.914	17.870
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	176.625	487
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	-9	-68
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	5.804	18.902
6.01.02.06	Outros Ativos	-14.855	-14.402
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-5.476	-5.835
6.01.02.08	Estoques	-16.935	-4.792
6.01.02.09	Fornecedores	-25.683	-5.499
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	75.765	52.762
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-23.898	-17.112
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	3.260	-9.209
6.01.02.13	Contas a Pagar	40.316	2.636
6.01.03	Outros	-286.397	-267.271
6.01.03.01	Pagamentos de Impostos de Renda e Contribuição Social	-66.570	-55.022
6.01.03.02	Pagamento de Juros	-219.827	-210.079
6.01.03.03	Outros	0	-2.170
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	34.272	-200.738
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-244.767	-204.184
6.02.02	Venda de Ativo Permanente	294.206	113.661
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	1.208	1.086
6.02.08	Aplicações Financeiras	-16.311	-111.226
6.02.10	Outros	-64	-75
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-396.277	-135.099
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-178.591	-888.264
6.03.02	Dividendos Pagos	-356.501	-246.835
6.03.03	Captação de Empréstimos	0	1.000.000
6.03.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	138.815	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-31.370	-30.936

**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
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	38.535	48.944
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.165	18.008

**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	3.000.036	319.001	469.956	0	0	3.788.993	196	3.789.189
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.000.036	319.001	469.956	0	0	3.788.993	196	3.789.189
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	13.668	-64.638	0	0	-50.970	-64	-51.034
5.04.08	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	13.668	0	0	0	13.668	0	13.668
5.04.09	Distribuição Antecipada de Resultados	0	0	-64.638	0	0	-64.638	0	-64.638
5.04.10	Outros	0	0	0	0	0	0	-64	-64
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-203.845	446.695	0	242.850	84	242.934
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-203.845	446.695	0	242.850	84	242.934
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.000.036	332.669	201.473	446.695	0	3.980.873	216	3.981.089

## 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	2.848.796	305.376	511.078	0	0	3.665.250	195	3.665.445
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.848.796	305.376	511.078	0	0	3.665.250	195	3.665.445
5.04	Transações de Capital com os Sócios	151.240	8.486	-173.988	0	0	-14.262	-75	-14.337
5.04.01	Aumentos de Capital	151.240	0	0	0	0	151.240	0	151.240
5.04.06	Dividendos	0	0	-173.988	0	0	-173.988	0	-173.988
5.04.08	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	10.656	0	0	0	10.656	0	10.656
5.04.09	Outros	0	-2.170	0	0	0	-2.170	-75	-2.245
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	258.226	0	258.226	78	258.304
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	258.226	0	258.226	78	258.304
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.000.036	313.862	337.090	258.226	0	3.909.214	198	3.909.412

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(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
7.01	Receitas	1.373.502	946.589
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.003.511	926.069
7.01.02	Outras Receitas	373.893	28.256
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-3.902	-7.736
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-404.039	-231.907
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-121.252	-112.836
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-282.787	-119.071
7.03	Valor Adicionado Bruto	969.463	714.682
7.04	Retenções	-67.726	-123.526
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-67.726	-123.526
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	901.737	591.156
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	154.420	149.040
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.604	-466
7.06.02	Receitas Financeiras	156.024	149.506
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.056.157	740.196
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.056.157	740.196
7.08.01	Pessoal	108.615	98.281
7.08.01.01	Remuneração Direta	61.312	56.800
7.08.01.02	Benefícios	39.274	34.690
7.08.01.03	F.G.T.S.	8.029	6.791
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	218.112	153.761
7.08.02.01	Federais	178.020	123.204
7.08.02.02	Estaduais	25.555	18.062
7.08.02.03	Municipais	14.537	12.495
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	282.651	229.850
7.08.03.01	Juros	290.487	237.322
7.08.03.02	Aluguéis	1.782	1.089
7.08.03.03	Outras	-9.618	-8.561
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	446.779	258.304
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	446.695	258.226
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	84	78

## Comentário do Desempenho

### DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO

DRE Consolidada - Contábil (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>342.488</b>	<b>316.837</b>	<b>8,1%</b>
Impostos e descontos	-52.738	-50.811	3,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>289.750</b>	<b>266.026</b>	<b>8,9%</b>
Custos e Despesas	-90.173	-82.413	9,4%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	11.746	4.840	142,7%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-882	-276	219,6%
<b>EBITDA</b>	<b>210.441</b>	<b>188.177</b>	<b>11,8%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>72,63%</i>	<i>70,74%</i>	<i>1,9 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-23.962	-42.090	-43,1%
<b>EBIT</b>	<b>186.479</b>	<b>146.087</b>	<b>27,6%</b>
<i>Margem EBIT</i>	<i>64,36%</i>	<i>54,91%</i>	<i>9,4 p.p.</i>
Receitas Financeiras	63.903	67.190	-4,9%
Despesas Financeiras	-93.840	-93.520	0,3%
IR e CSLL	-36.330	-23.054	57,6%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>120.212</b>	<b>96.703</b>	<b>24,3%</b>
<b>Atribuído a Sócios da Empresa Controladora</b>	<b>120.184</b>	<b>96.677</b>	<b>24,3%</b>
<b>Atribuído a Sócios Não Controladores</b>	<b>28</b>	<b>26</b>	<b>7,7%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>41,49%</i>	<i>36,35%</i>	<i>5,1 p.p.</i>
<b>FFO</b>	<b>144.174</b>	<b>138.793</b>	<b>3,88%</b>
<i>Margem FFO</i>	<i>49,76%</i>	<i>52,17%</i>	<i>-2,4 p.p.</i>

### RECEITA BRUTA

A Receita Bruta, da Iguatemi no período foi de R\$ 342 milhões, aumento de 8,1% em relação ao mesmo período de 2024.

Receita Bruta - Contábil (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
Aluguel	199.982	202.774	-1,4%
Taxa de Administração	30.217	21.400	41,2%
Estacionamento	52.803	50.989	3,6%
Operações de varejo	59.486	41.674	42,7%
<b>Total</b>	<b>342.488</b>	<b>316.837</b>	<b>8,1%</b>

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve uma redução de 1,4 % em relação a 2024.

Receita de Aluguel - Contábil (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
Aluguel Mínimo	164.249	168.260	-2,4%
Aluguel Percentual	15.793	14.348	10,1%
Locações Temporárias	19.940	20.166	-1,1%
<b>Total</b>	<b>199.982</b>	<b>202.774</b>	<b>-1,4%</b>

## Comentário do Desempenho

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

- Aluguel Mínimo: redução de 1,4 %, reflexo da venda do Iguatemi São Carlos , fração do Alphaville, Market Place e Galleria.
- Aluguel Percentual (Overage): aumento de 10,1%, decorrente do crescimento das vendas, e da redução no custo de ocupação.
- Locações Temporárias: redução de 1,1%, devido à venda de participações.

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 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\$ 52 milhões, 3,6% 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\$ 52 milhões negativos.

## RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida do período foi de R\$ 290 milhões, aumento de 8,9% em relação ao mesmo período de 2024.

## CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Contábil (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
<b>Custos de Aluguéis e Serviços</b>	<b>-65.407</b>	<b>-61.104</b>	<b>7,0%</b>
Pessoal	-8.476	-8.854	-4,3%
Serviços de terceiros	-1.284	-3.033	-57,7%
Fundo de promoção	-480	-631	-23,9%
Estacionamento	-10.149	-11.331	-10,4%
Operações de varejo	-36.692	-27.682	32,5%
Outros	-8.326	-9.573	-13,0%
<b>Despesas</b>	<b>-24.766</b>	<b>-21.309</b>	<b>16,2%</b>
Pessoal	-10.766	-10.261	4,9%
Remuneração baseado em ações	-5.771	-3.552	62,5%
Serviços de terceiros	-3.801	-3.574	6,4%
Outros	-4.428	-3.922	12,9%
<b>Subtotal</b>	<b>-90.173</b>	<b>-82.413</b>	<b>9,4%</b>
Depreciação e Amortização	-23.962	-42.090	-43,1%
<b>Total</b>	<b>-114.135</b>	<b>-124.503</b>	<b>-8,3%</b>

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 65 milhões no período (excluindo depreciação e amortização), apresentou um aumento de 7% em comparação ao mesmo período de 2024, em função do aumento de operações com varejo. As Despesas ficaram 16,2% acima do mesmo período de 2024, principalmente pelo aumento de despesas na linha de remunerações.

## Comentário do Desempenho

### OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras Rec. (Desp.) Op. - Contábil (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
Outros	11.746	4.840	142,7%
<b>Outras Receitas (Desp.) Op.</b>	<b>11.746</b>	<b>4.840</b>	<b>142,7%</b>

### RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro Líquido - Contábil (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
Receitas Financeiras	63.903	67.190	-4,9%
Despesas Financeiras	-93.840	-93.520	0,3%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-29.937</b>	<b>-26.330</b>	<b>13,7%</b>

As Receitas e despesas financeiras líquidas da Iguatemi no período foi de R\$ 29 milhões negativos, 13,7% acima do valor apresentado no mesmo período de 2024.

### IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

Em 2025, o Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou R\$ 36 milhões.

### EBITDA CONSOLIDADO

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Contábil (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
<b>Lucro Líquido</b>	<b>120.212</b>	<b>96.703</b>	<b>24,3%</b>
(+) IR / CS	36.330	23.054	57,6%
(+) Despesas Financeiras	93.840	93.520	0,3%
(-) Receitas Financeiras	-63.903	-67.190	-4,9%
<b>EBIT (LAJIR)</b>	<b>186.479</b>	<b>146.087</b>	<b>27,6%</b>
(+) Depreciação e Amortização	23.962	42.090	-43,1%
<b>EBITDA</b>	<b>210.441</b>	<b>188.177</b>	<b>11,8%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>289.750</b>	<b>266.026</b>	<b>8,9%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>72,63%</b>	<b>70,74%</b>	<b>1,9 p.p.</b>

### ENDIVIDAMENTO

	30/09/2025	30/09/2024	Var. %
<b>Dívida Total</b>	<b>2.130.728</b>	<b>2.311.664</b>	<b>-7,8%</b>
Disponibilidades	1.495.390	1.410.873	6,0%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>635.338</b>	<b>900.791</b>	<b>-29,5%</b>
EBITDA (LTM)	989.182	743.017	33,1%
<b>Dívida Líquida/EBITDA</b>	<b>0,64</b>	<b>1,21</b>	<b>-47,0%</b>

## **Comentário do Desempenho**

A Companhia encerrou o período com uma Dívida Total de R\$ 2,1 bilhões. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$1,5 bilhão, aumento de 6%, levando a uma Dívida Líquida de R\$ 635 milhões e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 0,64, uma redução de 47% em relação ao mesmo período de 2024.

### **MERCADO DE CAPITAIS**

Nosso principal acionista é a Iguatemi S.A, com 100% das ações.

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

A Companhia é controlada pela Iguatemi S.A, que em 30 de setembro de 2025 detém, das ações em circulação da Companhia, 100% do seu capital total.

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

Os resultados operacionais da Companhia estão sujeitos a tendências sazonais que afetam a indústria de shopping centers. Vendas de shopping centers geralmente aumentam em períodos sazonais, como nas semanas antes da pascoa (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 disso, a grande maioria dos arrendatários dos shoppings da Companhia paga o aluguel duas vezes em dezembro sob seus respectivos contratos de locação.

### b) Informações sobre os empreendimentos imobiliários

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

## Notas Explicativas

	Participação %			
	30.09.2025		31.12.2024	
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo (“SCISP”)	46,21	13,36	59,57	59,57
Shopping Center JK Iguatemi (“JK Iguatemi”)	-	32,00	32,00	32,00
Shopping Center Iguatemi Campinas (“SCIC”)	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (“SCIPA”)	-	6,58	6,58	6,58
Shopping Center Iguatemi Brasília (“SCIBRA”)	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville (“SCIAlpha”)	-	60,00	60,00	60,00
Market Place Shopping Center (“MPSC”) (i)	-	51,00	51,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center (“PBSC”)	57,55	-	57,55	57,55
Shopping Center Galleria (“SCGA”) (i)	-	51,00	51,00	100,00
Esplanada Shopping Center (“SCESP”)	-	53,21	53,21	53,21
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (“SCIRP”)	-	88,96	88,96	88,96
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto (“SCIRIOP”)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada (“SCIESP”)	-	65,71	65,71	65,71
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo (“IFONH”)	-	51,00	51,00	51,00
Ifashion Outlet Santa Catarina (“IFOSC”)	-	54,00	54,00	54,00
Boulevard Campinas	77,00	-	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	43,78	-	43,78	43,78
Market Place Tower (“MPT”) (i)	-	51,00	51,00	100,00
Shopping Patio Higienópolis (“SPH”)	-	11,54	11,54	11,54

(i) 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 contábeis 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 IAS34 – *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.

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.

## Notas Explicativas

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	1.121	12.063	7.165	38.535
Total	1.121	12.063	7.165	38.535
(b) Aplicações Financeiras				
Fundo de investimento nacional (i)	945.771	713.926	1.054.910	923.104
Fundo de investimento no exterior (ii)	-	-	15.944	22.450
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	-	12.826	-	12.826
Fundos de investimentos multimercados (iv)	283.944	250.670	417.371	375.407
Total	1.229.715	977.422	1.488.225	1.333.787
 Circulante	 1.230.836	 976.659	 1.495.390	 1.359.496
Não circulante	-	12.826	-	12.826

(i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 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

## Notas Explicativas

e a Companhia não realiza esses investimentos, com intuito de controlar ou possuir influência significativa nas investidas.

(iii) As aplicações financeiras compromissadas, tinha objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) e foi resgatada neste período, no momento da liquidação do CRI.

### (iv) Fundos de Investimentos Multimercados

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Títulos de renda fixa (i)	210.653	213.998	309.641	285.213
Títulos de renda variável (ii)	73.291	36.672	107.730	90.194
	<b>283.944</b>	<b>250.670</b>	<b>417.371</b>	<b>375.407</b>

(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	94.854	105.265	265.501	302.290
Linearização, líquida da amortização (i)	13.644	25.594	72.500	105.601
Contas a receber M&A (ii)	14.063	27.221	224.385	95.147
Outras (iii)	46.103	29.314	150.458	165.252
	<b>168.664</b>	<b>187.394</b>	<b>712.844</b>	<b>668.290</b>
Provisão para créditos com perda esperada	(50.324)	(49.557)	(102.106)	(100.009)
	<b>118.340</b>	<b>137.837</b>	<b>610.738</b>	<b>568.281</b>
 Circulante	 91.211	 85.925	 321.499	 331.117
Não circulante	27.129	51.912	289.239	237.164

- (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.
- (ii) Refere-se as vendas das participações do Shopping Center Iguatemi São Carlos (SCISC), 18% do Shopping Center Iguatemi Alphaville (SCIAIPHA), além dos 49% do Galleria Shopping (SCGA), Shopping Market Place (MPSC) e Market Place Towers (MPT), conforme nota explicativa nº 01 item (b), com vencimento em dezembro de 2028 e atualizados com base no índice IPCA/IBGE.
- (iii) 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.

## Notas Explicativas

A composição por idade de vencimento dos valores totais 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	19.408	28.835	238.553	156.976
A vencer de 361 a 720 dias	7.721	23.077	50.686	80.188
A vencer até 360 dias	97.054	90.898	301.270	314.645
Vencidas até 30 dias	4.673	5.148	12.818	15.077
Vencidas de 31 a 60 dias	1.863	2.834	6.411	6.356
Vencidas de 61 a 90 dias	408	605	2.211	1.897
Vencidas de 91 a 120 dias	931	989	3.302	3.256
Vencidas de 121 a 360 dias	9.369	6.897	19.715	14.797
Vencidas há mais de 360 dias	27.237	28.111	77.878	75.098
	<u>168.664</u>	<u>187.394</u>	<u>712.844</u>	<u>668.290</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	11.222	13.479	195.053	93.615
A vencer de 361 a 720 dias	4.992	17.958	36.186	59.068
A vencer até 360 dias	94.325	85.779	286.770	293.525
Vencidas até 30 dias	4.673	5.148	12.818	15.077
Vencidas de 31 a 60 dias	1.863	2.834	6.411	6.356
Vencidas de 61 a 90 dias	408	605	2.211	1.897
Vencidas de 91 a 120 dias	931	989	3.302	3.256
Vencidas de 121 a 360 dias	9.369	6.897	19.715	14.797
Vencidas há mais de 360 dias	27.237	28.111	77.878	75.098
	<u>155.020</u>	<u>161.800</u>	<u>640.344</u>	<u>562.689</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Saldo inicial	(49.557)	(53.223)	(100.009)	(103.979)
Constituição de provisão das perdas de créditos esperadas	(1.763)	(618)	(3.902)	(2.652)
Reversão de créditos incobráveis	996	4.284	1.805	6.622
Saldo final	<u>(50.324)</u>	<u>(49.557)</u>	<u>(102.106)</u>	<u>(100.009)</u>

## Notas Explicativas

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	(14.951)	(14.330)	(4.371)	(7.766)
Vencidas até 30 dias	(1.260)	(1.374)	(3.456)	(4.024)
Vencidas de 31 a 60 dias	(626)	(942)	(2.153)	(2.113)
Vencidas de 61 a 90 dias	(158)	(232)	(857)	(728)
Vencidas de 91 a 120 dias	(397)	(417)	(1.407)	(1.374)
Vencidas de 121 a 360 dias	(5.695)	(4.151)	(11.984)	(8.906)
Vencidas há mais de 360 dias	(27.237)	(28.111)	(77.878)	(75.098)
	<u>(50.324)</u>	<u>(49.557)</u>	<u>(102.106)</u>	<u>(100.009)</u>

### Arrendamentos

A Companhia arrenda espaços nos seus shoppings centers, com prazo de vigência entre 4 (quatro) a 5 (cinco) anos, com opção de renovação após este período. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas. Os valores são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Os aluguéis mínimos futuros a faturar sobre os arrendamentos não canceláveis, considerando as lojas em operação em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, são apresentados conforme abaixo (informação não revisada):

## Notas Explicativas

	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
<b>Ativo circulante:</b>				
Controladas e 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)	1.220	1.389	1.573	1.790
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (ii)	-	-	3.663	3.278
Outras partes relacionadas (i)	7.509	-	-	-
<b>Total de créditos com partes relacionadas</b>	<b>8.729</b>	<b>1.389</b>	<b>6.996</b>	<b>12.800</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>8.729</b>	<b>1.389</b>	<b>6.996</b>	<b>12.800</b>
<b>Passivo circulante:</b>				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	3.112	3.112	3.112	3.112
Outras partes relacionadas (i)	-	2.325	7.341	1.925
<b>Total de débitos com partes relacionadas</b>	<b>3.112</b>	<b>5.437</b>	<b>10.453</b>	<b>5.037</b>
Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
Iguatemi S.A.	-	88.018	-	88.018
<b>Total de dividendos a pagar</b>	<b>-</b>	<b>88.018</b>	<b>-</b>	<b>88.018</b>
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>3.112</b>	<b>93.455</b>	<b>10.453</b>	<b>93.055</b>
<b>Passivo não circulante:</b>				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	829	2.985	829	2.985
Adiantamento para futuro aumento de capital	138.815	-	138.815	-
<b>Total dos débitos com partes relacionadas</b>	<b>139.644</b>	<b>2.985</b>	<b>139.644</b>	<b>2.985</b>
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>139.644</b>	<b>2.985</b>	<b>139.644</b>	<b>2.985</b>
<b>Total de débitos com partes relacionadas</b>	<b>142.756</b>	<b>96.440</b>	<b>150.097</b>	<b>96.040</b>

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

## Notas Explicativas

### Transações

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2025 à 30.09.2025		01.07.2024 à 30.09.2024		01.07.2025 à 30.09.2025		01.07.2024 à 30.09.2024	
Custo dos serviços prestados:								
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:								
AEST - Administradora de estacionamentos Ltda.(ii)	(2.212)	(6.593)	(2.023)	(5.929)	-	-	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(10.569)	(29.392)	(8.151)	(27.372)	-	-	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(4.134)	(12.397)	(3.767)	(10.227)	-	-	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(4.154)	(12.016)	(4.136)	(11.904)	-	-	-	-
	<u>(21.069)</u>	<u>(60.398)</u>	<u>(18.077)</u>	<u>(55.432)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Serviços prestados por acionista controlador:								
GJ Investimentos S.A. (iv)	(390)	(1.170)	(390)	(1.170)	(390)	(1.170)	(390)	(1.170)
	<u>(390)</u>	<u>(1.170)</u>	<u>(390)</u>	<u>(1.170)</u>	<u>(390)</u>	<u>(1.170)</u>	<u>(390)</u>	<u>(1.170)</u>
Mútuos com partes relacionadas:								
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	-	-	76	645	-	-	76	645
IFASHION Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	129	370	17	50
IFASHION Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	16	50	(9)	4
Shopping Center Galleria	-	-	-	-	-	398	161	462
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-	-	123	492	81	235
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76</u>	<u>645</u>	<u>268</u>	<u>1.310</u>	<u>326</u>	<u>1.396</u>

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

A descrição das principais características dos contratos celebrados, incluindo as garantias prestadas as investidas, entre a Companhia e as empresas relacionadas, são as mesmas divulgadas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, e permanecem válidas.

### 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:

	30.09.2025	30.09.2024
Benefícios de curto prazo (i)	22.876	18.313
Pagamento baseado em ações (ii)	7.520	7.194
	<u>30.396</u>	<u>25.507</u>

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

## Notas Explicativas

- (ii) Corresponde ao custo das opções aos administradores.

## 6 Investimentos

### Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Mais valia de investimentos (a)	73.112	74.049	104.729	112.782
Rentabilidade futura (i)	88.169	88.169	-	-
Participações societárias (b)	3.136.298	3.304.546	110.086	32.728
Outros investimentos (ii)	20.899	20.899	46.471	47.088
	<u>3.318.478</u>	<u>3.487.663</u>	<u>261.286</u>	<u>192.598</u>

- (i) Ágio gerado na aquisição de 100% de participação das subsidiárias Lasul e SISP e têm como fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de impairment, com base nas mesmas premissas utilizadas na avaliação do valor justo das propriedades para investimentos, conforme nota explicativa nº 7.
- (ii) Os valores de outros investimentos referem-se as participações na empresa Rojo Entretenimento S.A. “Teatro Santander” e FIP Venture Iguatemi (“FIP”). A participação no capital social da Rojo Entretenimento S.A equivale a 5% e no capital do FIP equivale a 100%.

### *a. Composição da mais valia de investimentos*

	Controladora				Consolidado			
	30.09.2025		31.12.2024		30.09.2025		31.12.2024	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Mais valia na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(4.001)	24.810	24.958	-	-	-	-
Mais valia na aquisição da Solway Participações S.A. (i)	30.058	(8.571)	21.487	21.799	-	-	-	-
Mais valia na emissão de ações - JK Iguatemi (i)	8.566	(692)	7.874	7.913	-	-	-	-
Mais valia na aquisição da RAS Shopping Centers Ltda. (i)	10.289	(3.372)	6.917	7.088	-	-	-	-
Mais valia na aquisição da SPH 1 Iguatemi Emp. Imobiliários S.A. (i)	15.637	(3.613)	12.024	12.291	-	-	-	-
Mais valia na aquisição da Odivelas Participações S.A. (ii)	-	-	-	-	3.495	-	3.495	3.495
Mais valia na aquisição da Maijomama Participações S/A (iii)	-	-	-	-	112.930	(11.696)	101.234	109.287
	<u>93.361</u>	<u>(20.249)</u>	<u>73.112</u>	<u>74.049</u>	<u>116.425</u>	<u>(11.696)</u>	<u>104.729</u>	<u>112.782</u>

- (i) Mais valia de investimentos gerados na aquisição de participações societárias, foram reclassificados para a rubrica de propriedades para investimentos nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme nota explicativa nº 07.
- (ii) Mais valia de investimento gerado na aquisição de fração adicional da Odivelas Participações S.A, com vida útil a ser definida após a conclusão do projeto. Por tratar-se de uma participação minoritária que não detém o controle da operação, o ágio não foi reclassificado para a rúbrica de propriedade para investimentos.
- (iii) Mais valia de investimento gerado na aquisição de participação na empresa Maijomama Participações S.A, o qual detém 14% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e na torre Iguatemi Business anexa ao shopping. Por tratar-se de uma participação minoritária que não detém o controle da operação, o ágio não foi reclassificado para a rúbrica de propriedade para investimentos.

## Notas Explicativas

### Movimentações da mais valia de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Saldo Inicial	74.049	75.298	112.782	116.425
Amortizações	(937)	(1.249)	(8.053)	(3.643)
Saldo Final	73.112	74.049	104.729	112.782

### b. Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Saldo inicial	3.304.546	3.159.198	32.728	33.509
Aumento de capital	-	339.738	-	348
Adiantamento para futuro aumento de capital	(187.251)	116.572	16.770	-
Redução de capital em controladas	-	(233.774)	-	-
Venda de participação	-	(154.324)	-	-
Equivalência patrimonial	414.253	368.886	(1.604)	390
Aquisição de participação (i)	-	-	63.400	-
Dividendos recebidos	(395.250)	(291.750)	(1.208)	(1.519)
Saldo final	3.136.298	3.304.546	110.086	32.728

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

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

Em 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 (Prejuízo) líquido do exercício	
	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

## Notas Explicativas

### 7 Propriedades para investimento

#### Ao custo

Descrição	Vida útil média remanescente em anos	Edificações, instalações e outros			Depreciação acumulada	Total
		Terrenos				
Controladora						
30.09.2025	57 a 68 (*)	140.009	1.897.805	(620.410)	1.417.404	
31.12.2024	26 a 60 (*)	140.009	1.795.874	(603.515)	1.332.368	
Consolidado antes da mais valia						
30.09.2025	57 a 68 (*)	378.579	5.044.020	(1.583.724)	3.838.875	
31.12.2024	26 a 60 (*)	410.494	5.088.021	(1.541.892)	3.956.623	
Mais valia reclassificados (**)						
30.09.2025	38 a 60	34.785	58.576	(20.249)	73.112	
31.12.2024	39 a 60	34.785	58.576	(19.312)	74.049	
Total consolidado 2025		413.364	5.102.596	(1.603.973)	3.911.987	
Total consolidado 2024		445.279	5.146.597	(1.561.204)	4.030.672	

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

(\*\*) Conforme mencionado na nota explicativa nº 6 item a (i) 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 17 e 18.

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Saldo inicial	1.332.368	1.283.151	4.030.672	4.035.415
Adições	101.929	117.300	171.379	289.662
Baixas (i)	-	(20.225)	(247.294)	(157.283)
Depreciações (ii)	(16.893)	(47.858)	(42.770)	(137.122)
Saldo Final	1.417.404	1.332.368	3.911.987	4.030.672

- (i). Refere-se a venda de 49% do Galleria Shopping (SCGA), Shopping Market Place (MPSC) e Market Place Towers (MPT), conforme nota explicativa nº 01 item (b) (i). Em 2024 referem-se a venda das participações de 50% do Shopping Iguatemi São Carlos e 18% do Shopping Iguatemi Alphaville e adicionalmente a estas operações, no mês de Outubro de 2024 foi realizada a transferência da fração de 12% do Shopping Center Iguatemi JK para a uma controlada da Iguatemi S.A.
- (ii). 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

## Notas Explicativas

apurada. Sendo assim, segue o valor justo apurado em 31 de dezembro de 2024, adicionado as operações de venda, conforme nota explicativa nº 01 item (b) (i), conforme demonstrado a seguir:

	30.09.2025
	Shoppings em
	operação
Valor Justo	13.070.580
Área bruta locável própria (mil m <sup>2</sup> )	418

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

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

31.12.2024	
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 requer a redução ao valor recuperável.

## Notas Explicativas

### 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	41.653	46.375
Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	15 de dezembro de 2030	74.096	83.556	74.096	83.556
Opea CDI + 0,15% a.a	17 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	119.066	130.762
Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	-	-	58.461	64.236
Opea CDI + 0,30% a.a	11 de junho de 2032	137.054	129.037	137.054	129.037
Opea 103% CDI	11 de junho de 2032	576.552	555.030	576.552	555.030
		948.421	944.760	1.187.813	1.231.768
Circulante		67.996	40.291	90.723	93.334
Não circulante		880.425	904.469	1.097.090	1.138.434

### Composição da dívida por indexador

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
TR	234.815	260.693	293.276	324.929
CDI	713.606	684.067	894.537	906.839
	948.421	944.760	1.187.813	1.231.768

### 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	81.370	35.628	143.985	59.771
2028 a 2035	799.055	868.841	953.105	1.078.663
	880.425	904.469	1.097.090	1.138.434

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Saldo inicial	944.760	440.461	1.231.768	781.235
Captações	-	700.000	-	700.000
Pagamento principal e juros	(91.196)	(274.557)	(165.307)	(362.210)
Juros provisionados	92.289	76.755	118.112	109.664
Custos de captação	2.568	2.101	3.240	3.079
Saldo final	948.421	944.760	1.187.813	1.231.768

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.

## Notas Explicativas

### 9 Debêntures

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	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

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:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	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	<u>942.915</u>	<u>1.056.160</u>

## Notas Explicativas

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

	Controladora e 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

## 10 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Tributos diferidos (i)	-	-	14.641	8.519
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	4.376	4.325	10.923	9.126
Outros impostos e contribuições (ii)	1.246	715	19.988	17.175
	5.622	5.040	45.552	34.820
Circulante	5.622	5.040	30.911	26.301
Não circulante	-	-	14.641	8.519

- (i). Refere-se substancialmente aos tributos Pis e Cofins sobre a linearização dos descontos , conforme nota explicativa nº 04, item (i).  
(ii). O saldo em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, refere-se substancialmente aos valores de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.

## 11 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Companhia e suas investidas 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:				
Trabalhistas (i)	291	291	516	516
Outros (ii)	23	23	148	1.358
	314	314	664	1.874

- (i) A Companhia e suas controladas são réis 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\$ 291 (R\$ 291 em 2024) e R\$ 516 no consolidado (R\$ 516 em 2024).  
(ii) Em 2024 referem-se a substancialmente a provisão dos processos de IPTU pela Prefeitura de Votorantim e Sorocaba, que foram encerrados neste período.

## Notas Explicativas

### ***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 16 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	314	297	1.874	1.858
Provisões líquidas de reversões	-	17	(1.210)	16
Saldo final	<u>314</u>	<u>314</u>	<u>664</u>	<u>1.874</u>

## 12 Instrumentos financeiros

### 12.1 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.

### 12.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros consolidados foram classificados conforme as seguintes categorias:

## Notas Explicativas

Natureza	Hierarquia do Valor Justo	Consolidado			Consolidado		
		30.09.2025	Custo amortizado	Total	31.12.2024	Custo Amortizado	Total
<b>Ativos</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	N/A	-	7.165	7.165	-	38.535	38.535
Aplicações financeiras	Nível 2	1.488.225	-	1.488.225	1.320.961	12.826	1.333.787
Contas a receber	N/A	-	235.895	235.895	-	215.028	215.028
Outras contas a receber	N/A	-	374.843	374.843	-	141.121	141.121
Empréstimos a receber	N/A	-	7.718	7.718	-	970	970
Créditos com outras partes relacionadas	N/A	-	6.996	6.996	-	12.800	12.800
Outros créditos	N/A	-	7.614	7.614	-	5.726	5.726
Outros investimentos	Nível 3	21.217	-	21.217	21.217	-	21.217
<b>Total</b>		<b>1.509.442</b>	<b>640.231</b>	<b>2.149.673</b>	<b>1.342.178</b>	<b>427.006</b>	<b>1.769.184</b>
<b>Passivos</b>							
Fornecedores	N/A	-	25.331	25.331	-	14.265	14.265
Empréstimos e financiamentos	N/A	-	1.187.813	1.187.813	-	1.231.768	1.231.768
Debêntures e encargos	N/A	-	942.915	942.915	-	1.056.160	1.056.160
Débitos com outras partes relacionadas	N/A	-	150.097	150.097	-	8.022	8.022
Outras obrigações	N/A	-	82.206	82.206	-	41.877	41.877
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>2.388.362</b>	<b>2.388.362</b>	<b>-</b>	<b>2.352.092</b>	<b>2.352.092</b>

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).

### 12.3 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	1.495.390	1.372.322
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(2.130.728)	(2.287.928)
Posição Financeira Líquida	(635.338)	(915.606)
Patrimônio líquido	3.981.089	3.789.189

### d. *Risco de variação de preço*

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

### e. *Risco de taxas de juros*

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

## 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:*

Operação	Taxa	Risco individual	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
<b>Cenário Provável</b>												
Dívidas em CDI	12,65	Manutenção CDI	276.799	253.499	474.177	805.763	1.810.238	303.330	299.605	504.442	824.259	1.931.636
Dívidas em TR	0,17	Manutenção TR	19.342	29.648	17.481	953	67.424	24.250	37.680	23.026	3.397	88.353
Total vinculado a taxas de juros			296.141	283.147	491.658	806.716	1.877.662	327.580	337.285	527.468	827.656	2.019.989
<b>Cenário Possível &gt; 25%</b>												
Dívidas em CDI	15,81	Elevação em CDI	304.904	260.397	474.177	805.763	1.845.241	337.031	316.270	510.852	828.177	1.992.330
Dívidas em TR	0,21	Elevação em TR	19.410	30.117	18.367	1.198	69.092	24.318	38.150	23.911	3.642	90.021
Total vinculado a taxas de juros			324.314	290.514	492.544	806.961	1.914.333	361.349	354.420	534.763	831.819	2.082.351
<b>Cenário Remoto &gt; 50%</b>												
Dívidas em CDI	18,98	Alta Elevação em CDI	332.581	267.188	474.177	805.763	1.879.709	370.146	332.550	517.079	831.983	2.051.758
Dívidas em TR	0,25	Alta Elevação em TR	19.479	30.591	19.268	1.449	70.787	24.387	38.624	24.812	3.893	91.716
Total vinculado a taxas de juros			352.060	297.779	493.445	807.212	1.950.496	394.533	371.174	541.891	835.876	2.143.474
<b>Cenário Possível &lt; 25%</b>												
Dívidas em CDI	9,49	Redução em CDI	248.249	246.488	474.177	805.763	1.774.677	269.015	282.535	497.839	820.223	1.869.612
Dívidas em TR	0,12	Redução em TR	19.273	29.182	16.611	713	65.779	24.182	37.215	22.155	3.157	86.709
Total vinculado a taxas de juros			267.522	275.670	490.788	806.476	1.840.456	293.197	319.750	519.994	823.380	1.956.321
<b>Cenário Remoto &lt; 50%</b>												
Dívidas em CDI	6,33	Redução em CDI	219.230	239.360	474.177	805.763	1.738.530	234.048	265.031	491.030	816.061	1.806.170
Dívidas em TR	0,08	Redução em TR	18.400	27.533	15.152	379	61.464	23.106	35.258	20.520	2.781	81.665
Total vinculado a taxas de juros			237.630	266.893	489.329	806.142	1.799.994	257.154	300.289	511.550	818.842	1.887.835

## *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
<b>Cenário Possível - Cenário Provável</b>										
Dívidas em CDI	28.105	6.898	-	-	35.003	33.701	16.665	6.410	3.918	60.694
Dívidas em TR	68	469	886	245	1.668	68	470	885	245	1.668
Total de impacto	28.173	7.367	886	245	36.671	33.769	17.135	7.295	4.163	62.362
<b>Cenário Remoto - Cenário Provável</b>										
Dívidas em CDI	55.782	13.689	-	-	69.471	66.816	32.945	12.637	7.724	120.122
Dívidas em TR	137	943	1.787	496	3.363	137	944	1.786	496	3.363
Total de impacto	55.919	14.632	1.787	496	72.834	66.953	33.889	14.423	8.220	123.485
<b>Cenário Possível - Cenário Provável</b>										
Operação	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
Dívidas em CDI	(28.550)	(7.011)	-	-	(35.561)	(34.315)	(17.070)	(6.603)	(4.036)	(62.024)
Dívidas em TR	(69)	(466)	(870)	(240)	(1.645)	(68)	(465)	(871)	(240)	(1.644)
Total de impacto	(28.619)	(7.477)	(870)	(240)	(37.206)	(34.383)	(17.535)	(7.474)	(4.276)	(63.668)
<b>Cenário Remoto - Cenário Provável</b>										
Dívidas em CDI	(57.569)	(14.139)	-	-	(71.708)	(69.282)	(34.574)	(13.412)	(8.198)	(125.466)
Dívidas em TIR	(942)	(2.115)	(2.329)	(574)	(5.960)	(1.144)	(2.422)	(2.506)	(616)	(6.688)
Total de impacto	(58.511)	(16.254)	(2.329)	(574)	(77.668)	(70.426)	(36.996)	(15.918)	(8.814)	(132.154)

## Notas Explicativas

### 13 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	01.07.2025 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	286	286	(733)	(2.316)	(14.102)	(72.526)	(16.943)	(56.095)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(9.676)	(18.837)	2.040	(1.979)	(22.228)	(21.981)	(6.111)	(7.871)
	(9.390)	(18.551)	1.307	(4.295)	(36.330)	(94.507)	(23.054)	(63.966)

#### 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	01.07.2025 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	129.574	465.246	95.370	262.521	156.542	541.286	119.757	322.270
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(44.055)	(158.184)	(32.426)	(89.257)	(53.224)	(184.037)	(40.717)	(109.572)
Efeitos tributários sobre:								
Resultado da equivalência patrimonial	35.058	140.846	29.132	81.034	(300)	(545)	(94)	(158)
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	18.517	94.160	11.798	36.752
Exclusões (adições) permanentes e outros	(393)	(1.213)	4.601	3.928	(1.323)	(4.085)	5.959	9.012
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	(9.390)	(18.551)	1.307	(4.295)	(36.330)	(94.507)	(23.054)	(63.966)

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	140.242	139.891	235.844	243.969
Outras adições temporárias	3.429	5.683	14.209	11.484
Linearização	-	-	17.608	-
Impostos diferidos - ativo	143.671	145.574	267.661	255.453
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	(209.532)	(213.496)	(376.792)	(316.366)
Linearização	(15.113)	-	-	(30.857)
Ajuste de valor justo	(7.516)	(1.730)	(9.796)	(5.178)
Impostos diferidos - passivo	(232.161)	(215.226)	(386.588)	(352.401)
Impostos diferidos líquido	(88.490)	(69.652)	(118.927)	(96.948)

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%	10.002
2026	10%	14.367	12%	30.006
2027	27%	38.791	24%	60.013
2028	49%	70.399	40%	100.021
2029	78%	112.063	58%	145.031
2030	100%	143.671	74%	185.039
2031			80%	200.042
2032			86%	215.046
Após 2032			100%	250.053

## 14 Patrimônio líquido - Controladora

### a. Capital social

Em 30 de setembro de 2025, o capital social integralizado da Companhia é de R\$3.030.451, dividido em 164.955.322 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (R\$3.030.451 em 31 de dezembro de 2024 dividido em 164.955.322 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal). O capital social realizado da Companhia é de R\$3.000.036 (R\$3.000.036 em 31 de dezembro de 2024), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$30.415 em conta redutora de patrimônio líquido.

### b. Capital autorizado

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização. Após o referido aumento de capital social e considerando o limite do capital autorizado, restam como saldo o valor de R\$ 101.820.

### c. Reservas de capital

#### *Ágio na emissão de ações*

A Companhia destinou os valores de R\$393.111 e R\$58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R\$452.082. Em 31 de agosto de 2023 houve uma realização parcial de R\$ 172.761, conforme demonstrado em nota explicativa nº 07 (i). Desta forma o saldo passou para R\$ 279.321.

### d. Reservas de lucros

#### *Reserva legal*

A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, até o

## Notas Explicativas

limite de 20% do capital social, conforme estatuto social.

### ***Reserva de retenção de lucros***

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

### e. Dividendos

#### ***Política de dividendos***

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

## 15 Resultado por ação, básico e diluído

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>30.09.2025</u>	<u>30.09.2024</u>
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	2,71	1,51
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	2,71	1,51

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

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>30.09.2025</u>	<u>30.09.2024</u>
Resultado do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do resultado por ação	446.695	258.226
Quantidade de ações para fins de cálculo do resultado por ação	164.995.322	170.611.320

## 16 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 Tókio 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

## Notas Explicativas

de R\$1.214.998, 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 Tókio 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 Tókio Marine Seguradora S.A. (100%). Tais apólices referem-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros.

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

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

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

## Notas Explicativas

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 refere-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.

### 17 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	01.07.2025 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	100.381	293.338	93.334	277.944	199.982	605.830	202.774	602.316
Estacionamento	18.764	56.374	16.938	50.900	52.803	168.057	50.989	151.178
Prestação de serviços	1.774	5.439	1.568	4.433	29.682	80.664	21.400	67.341
Operações de varejo (i)	-	-	-	-	60.021	148.960	41.674	105.234
Receita bruta de aluguéis e serviços	120.919	355.151	111.840	333.277	342.488	1.003.511	316.837	926.069
Impostos e deduções	(14.701)	(45.736)	(16.680)	(52.401)	(52.738)	(156.655)	(50.811)	(161.454)
Receita líquida de aluguéis e serviços	106.218	309.415	95.160	280.876	289.750	846.856	266.026	764.615

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

### 18 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		01.07.2025 à 30.09.2024		01.07.2024 à 30.09.2024	
	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(9.050)	(16.120)	(8.866)	(24.986)	(16.827)	(35.310)	(14.650)	(49.960)
Pessoal	(13.821)	(13.281)	(35.837)	(49.118)	(14.950)	(15.899)	(29.683)	(45.582)
Remuneração baseado em ações	(5.771)	-	(13.668)	(13.668)	(3.552)	-	(10.656)	(10.656)
Serviços de terceiros	(7.264)	(9.244)	(13.979)	(23.223)	(6.887)	(8.562)	(12.054)	(20.616)
Fundo de promoção	(103)	(302)	-	(302)	(108)	(331)	-	(331)
Estacionamento	(4.670)	(13.754)	-	(13.754)	(4.716)	(13.243)	-	(13.243)
Outros	(13.228)	(25.244)	(13.176)	(38.420)	(11.943)	(26.093)	(11.282)	(37.375)
	(53.907)	(77.945)	(85.526)	(163.471)	(58.983)	(99.438)	(78.325)	(177.763)

## Notas Explicativas

### Consolidado

	01.07.2025 à 30.09.2025		01.07.2024 à 30.09.2024		01.07.2025 à 30.09.2025		01.07.2024 à 30.09.2024	
	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
		Total	Despesas administrativas			Total	Despesas administrativas	
Depreciações e amortizações	(23.962)	(44.787)	(22.939)	(67.726)	(42.090)	(97.551)	(25.975)	(123.526)
Pessoal	(19.242)	(25.094)	(41.792)	(66.886)	(19.115)	(27.822)	(35.011)	(62.833)
Remuneração baseado em ações	(5.771)	-	(13.668)	(13.668)	(3.552)	-	(10.656)	(10.656)
Serviços de terceiros	(5.085)	(6.502)	(14.128)	(20.630)	(6.607)	(7.116)	(12.288)	(19.404)
Fundo de promoção	(480)	(1.524)	-	(1.524)	(631)	(1.908)	-	(1.908)
Estacionamento	(10.149)	(32.747)	-	(32.747)	(11.331)	(32.196)	-	(32.196)
Operações de varejo (i)	(36.692)	(97.507)	-	(97.507)	(27.682)	(75.371)	-	(75.371)
Outros	(12.754)	(26.608)	(13.809)	(40.417)	(13.495)	(32.899)	(12.006)	(44.905)
	<u>(114.135)</u>	<u>(234.769)</u>	<u>(106.336)</u>	<u>(341.105)</u>	<u>(124.503)</u>	<u>(274.863)</u>	<u>(95.936)</u>	<u>(370.799)</u>

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

## 19 Resultado Financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2025 à 30.09.2025		01.07.2024 à 30.09.2024		01.07.2025 à 30.09.2025		01.07.2024 à 30.09.2024	
	Total	30.09.2025	Total	30.09.2024	Total	30.09.2025	Total	30.09.2024
<b>Receitas financeiras:</b>								
Juros ativos	1.919	2.258	2.183	4.018	3.140	7.302	4.784	8.260
Variações monetárias e cambiais ativas	532	2.360	499	1.159	3.046	7.678	3.434	15.431
Rendimentos de aplicações financeiras (i)	47.871	113.366	46.264	97.368	56.474	138.127	57.287	123.167
Outras receitas financeiras	319	986	984	1.209	1.243	2.917	1.685	2.648
	<u>50.641</u>	<u>118.970</u>	<u>49.930</u>	<u>103.754</u>	<u>63.903</u>	<u>156.024</u>	<u>67.190</u>	<u>149.506</u>
<b>Despesas financeiras:</b>								
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(34.091)	(94.857)	(29.137)	(51.613)	(42.874)	(121.352)	(36.363)	(77.080)
Encargos de debêntures	(44.529)	(119.866)	(43.304)	(128.910)	(44.529)	(119.866)	(43.304)	(128.910)
Impostos e taxas	(2.613)	(6.939)	(2.847)	(6.611)	(4.465)	(12.104)	(4.158)	(10.835)
Outras despesas financeiras (ii)	(1.854)	(4.250)	(4.859)	(6.808)	(1.972)	(37.165)	(9.695)	(20.497)
	<u>(83.087)</u>	<u>(225.912)</u>	<u>(80.147)</u>	<u>(193.942)</u>	<u>(93.840)</u>	<u>(290.487)</u>	<u>(93.520)</u>	<u>(237.322)</u>
	<u>(32.446)</u>	<u>(106.942)</u>	<u>(30.217)</u>	<u>(90.188)</u>	<u>(29.937)</u>	<u>(134.463)</u>	<u>(26.330)</u>	<u>(87.816)</u>

- (i). Refere-se substancialmente a atualização das aplicações financeiras, conforme nota explicativa nº 03, itens (i), (iii) e (iv).  
(ii). Refere-se substancialmente ao ajuste a valor presente, das parcelas de longo prazo das vendas de terrenos e venda de frações dos shoppings, conforme nota explicativa nº 04 item (ii).

## 20 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) (i).

## 21 Relatório por segmento

As informações apresentadas ao principal tomador de decisões para alocar recursos e avaliar o

## Notas Explicativas

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.

### 22 Benefícios a empregados

#### a. Plano de previdência complementar privada

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

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

Em 30 de setembro de 2025, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R\$ 1.836 (R\$ 2.553 em 31 de dezembro de 2024).

#### b. Plano Iguatemi de Bonificação

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

Em 30 de setembro de 2025, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R\$ 21.986 (R\$ 19.676 em 2024).

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Controladas

### Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Controladas (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente 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 Informações Trimestrais - 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 do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, 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 Informações Trimestrais - 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 / 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 referentes 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 de 2025.

São Paulo, 04 de Novembro de 2025

Ciro Neto  
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores  
PÁGINA