

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	55
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	56
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	57
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	58

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/06/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	770.992.429
Preferenciais	435.368.756
Total	1.206.361.185
Em Tesouraria	
Ordinárias	55.287
Preferenciais	110.574
Total	165.861

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	5.789.838	5.618.629
1.01	Ativo Circulante	118.116	294.137
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.068	4.132
1.01.02	Aplicações Financeiras	75.752	158.603
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	75.752	158.603
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	75.752	158.603
1.01.03	Contas a Receber	26.774	29.747
1.01.03.01	Clientes	18.882	24.997
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	7.892	4.750
1.01.06	Tributos a Recuperar	14.204	10.548
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	14.204	10.548
1.01.07	Despesas Antecipadas	192	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	126	91.107
1.01.08.03	Outros	126	91.107
1.01.08.03.01	Dividendos e juros sobre capital próprio	0	88.018
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	126	3.089
1.02	Ativo Não Circulante	5.671.722	5.324.492
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	98.182	101.076
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	70
1.02.01.04	Contas a Receber	3.066	14.785
1.02.01.04.01	Clientes	2.105	3.720
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	961	11.065
1.02.01.07	Tributos Diferidos	90.664	81.348
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	90.664	81.348
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.552	2.705
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	2.552	2.705
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.900	2.168
1.02.01.10.03	Depósitos e bloqueios judiciais	63	37
1.02.01.10.04	Outros Ativos Não Circulantes	1.837	2.131
1.02.02	Investimentos	5.573.540	5.222.664
1.02.02.01	Participações Societárias	4.556.520	4.224.343
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	4.555.223	4.223.046
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	1.297	1.297
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.017.020	998.321
1.02.04	Intangível	0	752
1.02.04.01	Intangíveis	0	752
1.02.04.01.02	Outros	0	752

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	5.789.838	5.618.629
2.01	Passivo Circulante	163.864	179.605
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	913	4.772
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	913	4.772
2.01.02	Fornecedores	1.610	843
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.610	843
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.705	1.645
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.377	1.525
2.01.03.01.02	Outras obrigações fiscais federais	1.377	1.525
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	328	120
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	53.543	44.127
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	53.543	44.127
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	53.543	44.127
2.01.05	Outras Obrigações	106.093	128.218
2.01.05.02	Outros	106.093	128.218
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	101.097	95.910
2.01.05.02.05	Instrumentos Financeiros derivativos	0	25.229
2.01.05.02.06	Receitas Diferidas	3.268	3.316
2.01.05.02.09	Demais obrigações	1.728	3.763
2.02	Passivo Não Circulante	1.111.748	1.129.220
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.087.217	1.104.144
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.087.217	1.104.144
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.087.217	1.104.144
2.02.02	Outras Obrigações	53	56
2.02.04	Provisões	14.948	14.948
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.948	14.948
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	11.900	11.900
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	3.048	3.048
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	9.530	10.072
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	9.530	10.072
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	9.530	10.072
2.03	Patrimônio Líquido	4.514.226	4.309.804
2.03.01	Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393
2.03.02	Reservas de Capital	1.344.370	1.351.419
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-1.016	-99.433
2.03.02.09	Outras Reservas de Capital	1.345.386	1.450.852
2.03.04	Reservas de Lucros	1.093.935	1.198.992
2.03.04.01	Reserva Legal	136.427	136.427
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	957.508	1.062.565
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	316.528	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	45.883	86.119	41.477	79.448
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.981	-8.729	-5.542	-11.016
3.03	Resultado Bruto	41.902	77.390	35.935	68.432
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	202.398	298.989	68.252	138.902
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.929	-12.570	-3.746	-9.838
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.400	2.369	1.073	2.143
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-9.568	-9.715	-275	-607
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	216.495	318.905	71.200	147.204
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	244.300	376.379	104.187	207.334
3.06	Resultado Financeiro	-39.219	-69.167	-38.147	-67.930
3.06.01	Receitas Financeiras	4.224	16.463	13.384	25.197
3.06.02	Despesas Financeiras	-43.443	-85.630	-51.531	-93.127
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	205.081	307.212	66.040	139.404
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	4.013	9.316	10.278	17.977
3.08.01	Corrente	0	0	-471	-1.339
3.08.02	Diferido	4.013	9.316	10.749	19.316
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	209.094	316.528	76.318	157.381
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	209.094	316.528	76.318	157.381
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,17	0,26	0,06	0,13
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,17	0,26	0,06	0,13
3.99.02.02	PN	0,17	0,26	0,06	0,13

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	209.094	316.528	76.318	157.381
4.03	Resultado Abrangente do Período	209.094	316.528	76.318	157.381

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 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-18.971	11.274
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	56.625	75.662
6.01.01.01	Lucro líquido do período	316.528	157.381
6.01.01.02	Depreciação e amortização	5.849	8.628
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Propriedade para investimento	893	0
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-318.905	-147.204
6.01.01.09	Variações Monetárias, Líquidas	59.396	73.843
6.01.01.12	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-9.316	-19.316
6.01.01.13	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	206	730
6.01.01.15	Amortização dos custos de captação	1.600	1.600
6.01.01.16	Linearização dos descontos	374	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.354	-1.167
6.01.02.01	Alugueis a Receber	13.522	6.025
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	-3.656	-3.098
6.01.02.03	Créditos com Partes Relacionadas	153	-3.817
6.01.02.04	Outros Ativos	3.228	91
6.01.02.05	Despesas Antecipadas	-192	-185
6.01.02.06	Fornecedores	767	-1.898
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Pagar	60	-1.063
6.01.02.08	Provisões para Salários e Encargos	-3.859	243
6.01.02.09	Contas a Pagar	-14.377	2.425
6.01.02.16	Dividendos	0	110
6.01.03	Outros	-71.242	-63.221
6.01.03.02	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	0	-351
6.01.03.03	Pagamentos de juros	-71.242	-62.870
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	143.074	143.955
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-24.689	-8.079
6.02.02	Dividendos Recebidos de Controladas	161.292	0
6.02.04	Aplicações financeiras - Títulos mantidos para negociação	85.118	151.217
6.02.07	Adiantamento para futuro aumento de capital	-78.647	-183
6.02.11	Redução de Capital	0	1.000
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-127.167	-154.426
6.03.08	Ações em Tesouraria	-14.947	-54.557
6.03.09	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-12.352	0
6.03.10	Dividendos Pagos	-99.868	-99.869
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.064	803
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.132	9.884
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.068	10.687

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.759.393	1.351.419	1.198.992	0	0	4.309.804
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.759.393	1.351.419	1.198.992	0	0	4.309.804
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.947	-105.057	0	0	-120.004
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-14.947	0	0	0	-14.947
5.04.06	Dividendos	0	0	-105.057	0	0	-105.057
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	316.528	0	316.528
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	316.528	0	316.528
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	7.898	0	0	0	7.898
5.06.04	Plano de opções reflexo de controladas	0	7.898	0	0	0	7.898
5.07	Saldos Finais	1.759.393	1.344.370	1.093.935	316.528	0	4.514.226

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.759.393	1.396.133	1.021.797	0	0	4.177.323
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.759.393	1.396.133	1.021.797	0	0	4.177.323
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-54.557	-127.631	0	0	-182.188
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-54.557	0	0	0	-54.557
5.04.06	Dividendos	0	0	-127.631	0	0	-127.631
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	157.381	0	157.381
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	157.381	0	157.381
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	7.104	0	0	0	7.104
5.06.04	Plano de opções reflexo de controladas	0	7.104	0	0	0	7.104
5.07	Saldos Finais	1.759.393	1.348.680	894.166	157.381	0	4.159.620

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	95.543	87.705
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	94.475	88.573
7.01.02	Outras Receitas	1.274	-138
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-206	-730
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-22.609	-7.752
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-3.610	-3.570
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.999	-4.182
7.03	Valor Adicionado Bruto	72.934	79.953
7.04	Retenções	-6.601	-8.628
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.601	-8.628
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	66.333	71.325
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	335.368	172.401
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	318.905	147.204
7.06.02	Receitas Financeiras	16.463	25.197
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	401.701	243.726
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	401.701	243.726
7.08.01	Pessoal	1.355	4.347
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.286	5.305
7.08.01.02	Benefícios	-4.046	-1.085
7.08.01.03	F.G.T.S.	115	127
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.531	-11.061
7.08.02.01	Federais	-1.890	-11.378
7.08.02.03	Municipais	359	317
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	85.349	93.059
7.08.03.01	Juros	85.630	93.127
7.08.03.03	Outras	-281	-68
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	316.528	157.381
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	316.528	157.381

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	9.727.390	8.503.874
1.01	Ativo Circulante	2.844.082	2.256.473
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	11.583	49.040
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.699.435	1.759.419
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.699.435	1.759.419
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	1.699.435	1.759.419
1.01.03	Contas a Receber	393.267	364.688
1.01.03.01	Clientes	203.297	218.240
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	189.970	146.448
1.01.04	Estoques	35.751	30.169
1.01.06	Tributos a Recuperar	29.111	37.749
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	29.111	37.749
1.01.07	Despesas Antecipadas	15.676	6.033
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	659.259	9.375
1.01.08.03	Outros	659.259	9.375
1.01.08.03.01	Demais ativos	658.401	8.815
1.01.08.03.03	Empréstimos a Receber	858	560
1.02	Ativo Não Circulante	6.883.308	6.247.401
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	481.630	378.686
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	12.896
1.02.01.04	Contas a Receber	324.258	252.542
1.02.01.04.01	Clientes	12.183	16.556
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	312.075	235.986
1.02.01.07	Tributos Diferidos	32.342	17.223
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	32.342	17.223
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	14.109	14.703
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	14.109	14.703
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	110.921	81.322
1.02.01.10.03	Depósitos e bloqueios judiciais	108.766	78.787
1.02.01.10.06	Demais ativos	1.850	2.142
1.02.01.10.11	Empréstimos a Receber	305	393
1.02.02	Investimentos	6.237.340	5.714.817
1.02.02.01	Participações Societárias	185.981	193.895
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	163.467	171.381
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	22.514	22.514
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	6.051.359	5.520.922
1.02.02.02.02	Propriedades para Investimento	6.051.359	5.520.922
1.02.03	Imobilizado	57.094	40.017
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	57.094	40.017
1.02.04	Intangível	107.244	113.881
1.02.04.01	Intangíveis	107.244	113.881
1.02.04.01.02	Sistema de processamento de dados	19.075	24.960
1.02.04.01.03	Ágio na aquisição de investimentos	88.169	88.169
1.02.04.01.04	Outros	0	752

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	9.727.390	8.503.874
2.01	Passivo Circulante	774.088	816.291
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	34.221	50.427
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	34.221	50.427
2.01.02	Fornecedores	44.992	15.195
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	44.992	15.195
2.01.03	Obrigações Fiscais	52.550	28.067
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	25.836	10.773
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais Federais	25.836	10.773
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	1.983	2.410
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	24.731	14.884
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	271.550	262.026
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	141.000	137.462
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	141.000	137.462
2.01.04.02	Debêntures	130.550	124.564
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-1.437	-1.437
2.01.04.02.02	Debêntures	131.987	126.001
2.01.05	Outras Obrigações	370.775	460.576
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.112	3.112
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	3.112	3.112
2.01.05.02	Outros	367.663	457.464
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	101.097	95.910
2.01.05.02.04	Receitas Diferidas	21.516	22.680
2.01.05.02.05	Instrumentos Financeiros derivativos	0	25.229
2.01.05.02.09	Demais obrigações	245.050	313.645
2.02	Passivo Não Circulante	4.438.858	3.377.563
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.821.285	3.174.173
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.888.970	2.242.577
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.888.970	2.242.577
2.02.01.02	Debêntures	932.315	931.596
2.02.02	Outras Obrigações	517.588	129.126
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.368	2.985
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	1.368	2.985
2.02.02.02	Outros	516.220	126.141
2.02.02.02.13	Demais obrigações	516.220	126.141
2.02.03	Tributos Diferidos	7.185	8.159
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.185	8.159
2.02.03.01.02	Outros impostos s/ receitas diferidas	7.185	8.159
2.02.04	Provisões	35.268	16.823
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.416	12.416
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	12.416	12.416
2.02.04.02	Outras Provisões	22.852	4.407
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	57.532	49.282
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	57.532	49.282
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.514.444	4.310.020

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.01	Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393
2.03.02	Reservas de Capital	1.344.370	1.351.419
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-1.016	-99.433
2.03.02.09	Outras Reservas de Capital	1.345.386	1.450.852
2.03.04	Reservas de Lucros	1.093.935	1.198.992
2.03.04.01	Reserva Legal	136.427	136.427
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	957.508	1.062.565
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	316.528	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	218	216

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	393.982	706.100	298.035	578.037
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-93.975	-168.418	-102.066	-194.063
3.03	Resultado Bruto	300.007	537.682	195.969	383.974
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	101.115	68.055	-35.868	-74.382
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-43.808	-91.074	-37.732	-75.814
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	412.593	428.213	9.353	17.734
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-267.423	-268.362	-3.679	-4.302
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-247	-722	-3.810	-12.000
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	401.122	605.737	160.101	309.592
3.06	Resultado Financeiro	-171.503	-246.950	-73.231	-129.222
3.06.01	Receitas Financeiras	47.976	110.619	51.011	106.402
3.06.02	Despesas Financeiras	-219.479	-357.569	-124.242	-235.624
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	229.619	358.787	86.870	180.370
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-20.496	-42.203	-10.525	-22.937
3.08.01	Corrente	-35.897	-61.489	-18.798	-40.491
3.08.02	Diferido	15.401	19.286	8.273	17.554
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	209.123	316.584	76.345	157.433
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	209.123	316.584	76.345	157.433
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	209.094	316.528	76.318	157.381
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	29	56	27	52
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,17	0,26	0,06	0,13
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,17	0,26	0,06	0,13
3.99.02.02	PN	0,17	0,26	0,06	0,13

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	209.123	316.584	76.345	157.433
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	209.123	316.584	76.345	157.433
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	209.094	316.528	76.318	157.381
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	29	56	27	52

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	201.396	222.255
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	307.324	443.855
6.01.01.01	Lucro líquido do período	316.584	157.433
6.01.01.02	Variações Monetárias, Líquidas	120.343	131.846
6.01.01.03	Depreciação e amortização	56.543	92.652
6.01.01.04	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	2.569	5.926
6.01.01.05	Ganho ou Perda na alienação de Propriedade para investimento	-268.029	0
6.01.01.06	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	7.898	7.104
6.01.01.07	Equivalência patrimonial	722	12.000
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	11.910	11.558
6.01.01.11	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	38.937	-54
6.01.01.17	Provisão para desvalorização de Estoque	1.004	92
6.01.01.18	Linearização dos descontos	32.565	39.301
6.01.01.19	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-19.286	-17.554
6.01.01.20	Amortização dos custos de captação	5.564	3.551
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	149.425	5.879
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	128.047	30.974
6.01.02.02	Estoques	-6.586	-2.806
6.01.02.04	Despesas antecipadas	-9.643	-8.965
6.01.02.05	Fornecedores	29.797	-3.186
6.01.02.10	Empréstimos a Receber	-210	70
6.01.02.11	Créditos com Partes Relacionadas	594	3.151
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	-1.617	-1.616
6.01.02.13	Contas a Pagar	-12.027	-9.502
6.01.02.14	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	8.638	0
6.01.02.15	Outros Ativos	-29.397	-10.537
6.01.02.16	Impostos e Contribuições a Pagar	69.945	26.308
6.01.02.17	Provisões para Salários e Encargos	-28.116	-18.012
6.01.03	Outros	-255.353	-227.479
6.01.03.01	Pagamentos de juros	-213.084	-188.435
6.01.03.02	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-42.269	-39.044
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-734.868	-715.948
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-1.187.183	-134.965
6.02.02	Venda de Ativo Permanente	294.206	0
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	786	658
6.02.05	Aplicações financeiras - Títulos mantidos para negociação	157.377	-581.591
6.02.08	Outros	-54	-50
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	496.015	477.301
6.03.02	Pagamentos de principal de empréstimos, financiamentos, debêntures e custos de emissão	-89.170	-68.273
6.03.04	Ações em Tesouraria	-14.947	-54.557
6.03.06	Pagamentos de dividendos e juros sobre o capital próprio	-99.868	-99.869
6.03.10	Captação de Empréstimos	700.000	700.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-37.457	-16.392

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 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	49.040	59.473
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	11.583	43.081

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.759.393	1.351.419	1.198.992	0	0	4.309.804	216	4.310.020
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.759.393	1.351.419	1.198.992	0	0	4.309.804	216	4.310.020
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.947	-105.057	0	0	-120.004	-54	-120.058
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-14.947	0	0	0	-14.947	0	-14.947
5.04.06	Dividendos	0	0	-105.057	0	0	-105.057	0	-105.057
5.04.08	Outros	0	0	0	0	0	0	-54	-54
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	316.528	0	316.528	56	316.584
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	316.528	0	316.528	56	316.584
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	7.898	0	0	0	7.898	0	7.898
5.06.04	Plano de opções reflexo de controladas	0	7.898	0	0	0	7.898	0	7.898
5.07	Saldos Finais	1.759.393	1.344.370	1.093.935	316.528	0	4.514.226	218	4.514.444

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.759.393	1.396.133	1.021.797	0	0	4.177.323	195	4.177.518
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.759.393	1.396.133	1.021.797	0	0	4.177.323	195	4.177.518
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-54.557	-127.631	0	0	-182.188	-50	-182.238
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-54.557	0	0	0	-54.557	0	-54.557
5.04.06	Dividendos	0	0	-127.631	0	0	-127.631	0	-127.631
5.04.08	Outros	0	0	0	0	0	0	-50	-50
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	157.381	0	157.381	52	157.433
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	157.381	0	157.381	52	157.433
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	7.104	0	0	0	7.104	0	7.104
5.06.04	Plano de opções reflexo de controladas	0	7.104	0	0	0	7.104	0	7.104
5.07	Saldos Finais	1.759.393	1.348.680	894.166	157.381	0	4.159.620	197	4.159.817

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	1.205.499	647.648
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	822.670	697.805
7.01.02	Outras Receitas	385.398	-44.231
7.01.02.02	Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	385.398	-44.231
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.569	-5.926
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-376.570	-104.186
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-86.127	-77.207
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-290.443	-26.979
7.03	Valor Adicionado Bruto	828.929	543.462
7.04	Retenções	-56.543	-92.652
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-56.543	-92.652
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	772.386	450.810
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	109.897	94.402
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-722	-12.000
7.06.02	Receitas Financeiras	110.619	106.402
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	882.283	545.212
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	882.283	545.212
7.08.01	Pessoal	75.895	70.171
7.08.01.01	Remuneração Direta	48.448	43.161
7.08.01.02	Benefícios	21.527	22.263
7.08.01.03	F.G.T.S.	5.920	4.747
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	137.494	86.633
7.08.02.01	Federais	112.221	67.199
7.08.02.02	Estaduais	15.274	10.816
7.08.02.03	Municipais	9.999	8.618
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	352.310	230.975
7.08.03.01	Juros	357.569	235.624
7.08.03.02	Aluguéis	1.164	599
7.08.03.03	Outras	-6.423	-5.248
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	316.584	157.433
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	316.528	157.381
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	56	52

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO OPERACIONAL

EXCELENTE PERFORMANCE DOS INDICADORES OPERACIONAIS NO PERÍODO.

Indicadores Operacionais	2T25	2T24	Var. %	06M25	06M24	Var. %
ABL Total Média (m²)	788.588	726.324	8,6%	769.820	726.324	6,0%
ABL Própria Final (m²)	489.095	491.431	-0,5%	484.170	491.431	-1,5%
ABL Própria Média (m²)	489.095	491.431	-0,5%	484.170	491.431	-1,5%
ABL Total Média Shopping (m²)	735.078	672.814	9,3%	716.310	672.814	6,5%
ABL Própria Média Shopping (m²)	448.445	450.781	-0,5%	443.521	450.781	-1,6%
Total Shoppings	17	16	6,3%	17	16	6,3%
Vendas Totais (R\$ mil)	6.400.181	4.949.663	29,3%	11.437.655	9.263.597	23,5%
Vendas mesmas lojas (SSS)	12,1%	4,0%	8,1 p.p.	9,4%	5,5%	3,9 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	14,4%	7,0%	7,4 p.p.	11,7%	8,6%	3,1 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	10,4%	2,9%	7,5 p.p.	7,4%	4,0%	3,4 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	10,0%	2,1%	7,9 p.p.	7,2%	2,7%	4,5 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,5%	10,8%	-0,3 p.p.	11,1%	11,5%	-0,4 p.p.
Taxa de Ocupação	96,4%	95,0%	1,4 p.p.	96,5%	94,5%	1,9 p.p.
Inadimplência líquida	0,3%	-1,4%	1,7 p.p.	0,7%	0,4%	0,3 p.p.
Venda/m² - Shoppings	9.312	7.929	17,4%	16.410	14.792	10,9%
Aluguel/m² - Shoppings	688	593	15,9%	1.242	1.154	7,6%
Aluguel/m²	610	522	16,8%	1.128	1.018	10,9%

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

Portfolio	2T25	2T24	Var. %	06M25	06M24	Var. %
Iguatemi São Paulo	95.619	87.121	9,8%	180.651	167.104	8,1%
JK Iguatemi	47.340	43.632	8,5%	87.537	81.275	7,7%
Pátio Higienópolis	37.664	35.671	5,6%	73.212	70.405	4,0%
Pátio Paulista	36.181	-	n/a	36.181	-	n/a
Market Place	6.196	6.733	-8,0%	12.051	13.571	-11,2%
Market Place Torre (I & II)	6.488	6.747	-3,8%	12.662	13.215	-4,2%
Iguatemi Alphaville	12.636	11.077	14,1%	23.838	21.965	8,5%
Iguatemi Campinas	40.891	38.312	6,7%	78.586	74.839	5,0%
Galleria	8.545	8.229	3,8%	16.936	16.613	1,9%
Torre Sky Galleria	3.254	3.075	5,8%	6.476	6.150	5,3%
Iguatemi Esplanada	25.514	24.244	5,2%	50.248	47.645	5,5%
Iguatemi São Carlos	-	4.361	n/a	-	8.529	n/a
Iguatemi Ribeirão Preto	11.115	10.750	3,4%	21.687	21.024	3,2%
Iguatemi Rio Preto	13.103	12.544	4,5%	24.997	24.576	1,7%
Iguatemi Porto Alegre	48.429	45.209	7,1%	91.952	88.986	3,3%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.997	2.747	9,1%	5.894	5.490	7,4%
Praia de Belas	16.615	14.871	11,7%	32.913	30.426	8,2%
Iguatemi Brasília	17.547	16.204	8,3%	33.732	31.378	7,5%
Rio Sul	41.532	-	n/a	80.634	-	n/a
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	5.903	4.795	23,1%	10.687	9.582	11,5%
I Fashion Outlet Santa Catarina	2.615	1.994	31,1%	6.570	4.152	58,3%

Comentário do Desempenho

Power Center Iguatemi Campinas	1.127	1.143	-1,4%	2.315	2.277	1,6%
Total	481.311	379.459	26,8%	889.761	739.205	20,4%
Aluguel/m²	610	522	16,8%	1.186	1.018	16,5%

ESTACIONAMENTO

Portfolio	2T25	2T24	Var. %	06M25	06M24	Var. %
Iguatemi São Paulo	13.364	11.602	15,2%	25.309	22.252	13,7%
JK Iguatemi	10.360	8.208	26,2%	19.191	15.854	21,1%
Pátio Higienópolis	6.551	5.865	11,7%	14.431	11.870	21,6%
Pátio Paulista	5.880	-	n/a	5.880	-	n/a
Market Place	5.128	4.171	22,9%	9.721	8.328	16,7%
Market Place Torre (I & II)	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	5.959	4.861	22,6%	11.290	9.370	20,5%
Iguatemi Campinas	12.116	10.957	10,6%	23.161	21.631	7,1%
Galleria	4.203	3.778	11,3%	8.476	7.632	11,1%
Torre Sky Galleria	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	10.344	8.768	18,0%	19.974	17.372	15,0%
Iguatemi São Carlos	-	1.102	n/a	-	2.118	n/a
Iguatemi Ribeirão Preto	3.268	2.669	22,4%	6.530	5.225	25,0%
Iguatemi Rio Preto	3.367	2.787	20,8%	6.608	5.518	19,7%
Iguatemi Porto Alegre	10.594	9.013	17,5%	19.912	17.544	13,5%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	4.898	2.327	110,4%	9.304	6.342	46,7%
Iguatemi Brasília	4.293	3.709	15,7%	8.531	7.449	14,5%
Rio Sul	4.601	-	n/a	9.339	-	n/a
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	1.649	778	111,8%	3.020	1.229	145,8%
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	387	320	20,9%	1.004	631	59,0%
Total	106.961	80.916	32,2%	201.682	160.365	25,8%

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO

DRE Consolidada - Contábil (R\$ mil)	2T25	2T24	Var. %
Receita Bruta	454.829	359.552	26,5%
Impostos e descontos	-60.847	-61.518	-1,1%
Receita Líquida	393.982	298.034	32,2%
Custos e Despesas	-105.860	-92.452	14,5%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	145.170	5.675	2458,1%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-247	-3.810	-93,5%
EBITDA	433.045	207.447	108,7%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>109,91%</i>	<i>69,61%</i>	40,3 p.p.
Depreciação e Amortização	-31.923	-47.346	-32,6%
EBIT	401.122	160.101	150,5%
<i>Margem EBIT</i>	<i>101,81%</i>	<i>53,72%</i>	48,1 p.p.
Receitas Financeiras	47.976	51.011	-5,9%

Comentário do Desempenho

Despesas Financeiras	-219.479	-124.242	76,7%
IR e CSLL	-20.496	-10.525	94,7%
Lucro Líquido	209.123	76.345	173,9%
<i>Margem Líquida</i>	<i>53,08%</i>	<i>25,62%</i>	<i>27,5 p.p.</i>
<i>Atribuído a Sócios da Empresa Controladora</i>	<i>209.094</i>	<i>76.318</i>	<i>174,0%</i>
<i>Atribuído a Sócios Não Controladores</i>	<i>29</i>	<i>27</i>	<i>7,4%</i>
FFO	241.046	123.691	94,88%
<i>Margem FFO</i>	<i>61,18%</i>	<i>41,50%</i>	<i>19,7 p.p.</i>

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta, da Iguatemi no período foi de R\$ 455 milhões, aumento de 26,5% em relação ao mesmo período de 2024.

Receita Bruta - Contábil (R\$ mil)	2T25	2T24	Var. %
Aluguel	304.511	247.796	22,9%
Taxa de Administração	24.964	20.037	24,6%
Estacionamento	71.842	53.793	33,6%
Operações de varejo	53.146	37.944	40,1%
Outros	366	-18	-2133,3%
Total	454.829	359.552	26,5%

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve um aumento de 22,9 % em relação a 2024.

Receita de Aluguel - Contábil (R\$ mil)	2T25	2T24	Var. %
Aluguel Mínimo	243.485	203.757	19,5%
Aluguel Percentual	29.603	21.606	37,0%
Locações Temporárias	31.423	22.433	40,1%
Total	304.511	247.796	22,9%

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

- Aluguel Mínimo: aumento de 19,5%, influenciado pelas mudanças de portfólio e participação, como também o repasse do IGP-M nos aniversários dos contratos. Além disso, o aumento na taxa de ocupação dos empreendimentos e leasing spreads positivos aplicados nas renovações de contratos.
- Aluguel Percentual (*Overage*): aumento de 37,0%, decorrente do crescimento das vendas, e da redução no custo de ocupação.
- Locações Temporárias: aumento de 40,1%, devido à contínua reprecificação dos contratos de mídia e ao aumento da receita de mídia digital, patrocínios e locações de espaços.

Comentário do Desempenho

A Taxa de Administração apresentou um aumento de 24,6% 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 consultor imobiliário do fundo BBIG11.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 72 milhões, 33,6% 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\$ 61 milhões negativos.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida do período foi de R\$ 394 milhões, aumento de 32,2% em relação ao mesmo período de 2024.

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Contábil (R\$ mil)	2T25	2T24	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-72.428	-64.089	13,0%
Pessoal	-9.870	-10.872	-9,2%
Serviços de terceiros	-4.786	-3.034	57,7%
Fundo de promoção	-1.230	-802	53,4%
Estacionamento	-11.500	-10.668	7,8%
Operações de varejo	-34.298	-27.058	26,8%
Outros	-10.744	-11.655	-7,8%
Despesas	-33.432	-28.363	17,9%
Pessoal	-18.654	-15.864	17,6%
Remuneração baseado em ações	-3.949	-3.552	11,2%
Serviços de terceiros	-5.818	-4.517	28,8%
Outros	-5.011	-4.430	13,1%
Subtotal	-105.860	-92.452	14,5%
Depreciação e Amortização	-31.923	-47.346	-32,6%
Total	-137.783	-139.798	-1,4%

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 72 milhões no período (excluindo depreciação e amortização), apresentou um aumento de 13,0% em comparação ao mesmo período de 2024, em função do aumento do custo com serviços de terceiros, funcho de promoção e operações com varejo. As Despesas ficaram 17,9% acima do mesmo período de 2024, principalmente pelo aumento de despesas na linha de pessoal e serviço de terceiros.

Comentário do Desempenho

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras Rec. (Desp.) Op. - Contábil (R\$ mil)	2T25	2T24	Var. %
Outros	145.170	5.675	2458,06%
Outras Receitas (Desp.) Op.	145.170	5.675	2458,06%

Refere-se substancialmente a venda do Complexo Market Place e do Shopping Galleria.

RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro Líquido - Contábil (R\$ mil)	2T25	2T24	Var. %
Receitas Financeiras	47.976	51.011	-5,95%
Despesas Financeiras	-219.479	-124.242	176,65%
Resultado Financeiro	-171.503	-73.231	134,19%

As Receitas e despesas financeiras líquidas da Iguatemi no período foi de R\$ 172 milhões negativos, 134,19% acima do valor apresentado no mesmo período de 2024, incluiu efeitos não recorrentes das aquisições das participações dos shoppings Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, além de ajustes a valor presente do contas a receber de vendas de participações.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

Em 2025, o Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou R\$ 20 milhões.

EBITDA CONSOLIDADO

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Contábil (R\$ mil)	2T25	2T24	Var. %
Lucro Líquido	209.123	76.345	173,9%
(+) IR / CS	20.496	10.525	94,7%
(+) Despesas Financeiras	219.479	124.242	76,7%
(-) Receitas Financeiras	-47.976	-51.011	-5,9%
EBIT (LAJIR)	401.122	160.101	150,5%
(+) Depreciação e Amortização	31.923	47.346	-32,6%
EBITDA	433.045	207.447	108,7%
Receita Líquida	393.982	298.034	32,2%
Margem EBITDA	109,91%	69,61%	40,3 p.p.

Comentário do Desempenho

ENDIVIDAMENTO

	30/06/2025	30/06/2024	Var. %
Dívida Total	4.092.835	4.000.132	2,3%
Disponibilidades	1.711.018	2.258.226	-24,2%
Dívida Líquida	2.381.817	1.741.906	36,7%
EBITDA (LTM)	1.194.602	868.627	37,5%
Dívida Líquida/EBITDA	1,99	2,01	-0,58%

A Companhia encerrou o período com uma Dívida Total de R\$ 4,1 bilhões. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$1,7 bilhão, queda de 24,2%, levando a uma Dívida Líquida de R\$ 2,4 bilhão e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 1,99, uma redução de 0,58% em relação ao mesmo período de 2024.

MERCADO DE CAPITAIS

Composição acionária (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)	IGTI4 (PNs)	IGTI11 (Units)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações PN	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% total
Acionista controlador	530.132.630	0	4.209.970	8.419.940	79.943.203	26,94%
Float	24.372.935	2.395.028	212.221.607	424.443.214	216.729.895	73,04%
Tesouraria	0	0	55.287	110.574	55.287	0,02%
Total	554.505.565	2.395.028	216.486.864	432.973.728	296.728.385	100,00%

A Unit da Iguatemi encerrou o 2T25 cotada a R\$ 23,19. Atualmente, 14 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

IGTI11 ⁽¹⁾	
Preço final (30/06/2025)	R\$ 23,19
Maior preço 2T25	R\$ 23,19
Menor preço 2T25	R\$ 17,90
Valorização no 2T25	7,8%
Número de units equivalentes	296.728.385
Market Cap (30/06/2025)	R\$ 6.881.131.364
Média diária de liquidez 2T25	R\$ 66.007.522

Fonte: Bloomberg. Data base: 30/06/2025

Comentário do Desempenho

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

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas

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

1 Contexto operacional

a) Objeto social

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

A participação direta e indireta em shoppings, estão descritas no quadro abaixo:

	Participação %			
	30.06.2025		31.12.2024	
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP")	-	59,57	59,57	59,57
Shopping Center JK Iguatemi ("JK Iguatemi")	56,00	44,00	100,00	100,00
Shopping Center Iguatemi Campinas ("SCIC")	-	70,00	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre ("SCIPA")	36,00	6,58	42,58	42,58
Shopping Center Iguatemi Brasília ("SCIBRA")	-	64,00	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville ("SCIAAlpha")	-	60,00	60,00	60,00
Market Place Shopping Center ("MPSC") (ii)	-	51,00	51,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center ("PBSC")	-	57,55	57,55	57,55
Shopping Center Galleria ("SCGA") (ii)	-	51,00	51,00	100,00
Esplanada Shopping Center ("SCESP")	-	53,21	53,21	53,21
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto ("SCIRP")	-	88,96	88,96	88,96
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto ("SCIRIOP")	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada ("SCIESP")	-	65,71	65,71	65,71
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo ("IFONH")	-	51,00	51,00	51,00
Ifashion Outlet Santa Catarina ("IFOSC")	-	54,00	54,00	54,00
Boulevard Campinas	-	77,00	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	-	43,78	43,78	43,78
Market Place Tower ("MPT") (ii)	-	51,00	51,00	100,00
Shopping Patio Higienópolis ("SPH") (i)	-	28,95	28,95	11,54
Shopping Riosul	-	16,63	16,63	16,63
Shopping Patio Paulista ("SPP") (i)	-	11,45	11,45	-

- (i) Em 15 de abril de 2025 foi finalizado o fechamento da aquisição do Shopping Pátio Higienópolis e Shopping Pátio Paulista. Maiores detalhes desta operação, como valor da transação, formas de pagamento e outros, vide comunicado ao mercado expedido em 15 de abril de 2025.
- (ii) Em 30 de junho de 2025 foi realizada a venda das frações de 49% do Market Place Shopping Center ("MPSC") e Shopping Center Galleria ("SCGA"). Maiores detalhes desta operação, vide comunicado ao mercado expedido em 30 de junho de 2025.

2 Apresentação e elaboração das informações trimestrais

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

2.1 Base de preparação e apresentação

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

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

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e,

Notas Explicativas

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

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

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

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

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 05 de agosto de 2025.

2.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

No período findo em 30 de junho 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	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
(a) Caixa e Equivalentes de Caixa				
Caixa e bancos	1.068	4.132	11.583	49.040
Total	1.068	4.132	11.583	49.040
(b) Aplicações Financeiras				
Fundo de investimento nacional (i)	26.656	90.329	1.230.299	1.021.811
Fundo de investimento no exterior (ii)	49.096	68.274	65.541	90.724
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	-	70	-	284.373
Fundos de investimentos multimercados (iv)	-	-	403.595	375.407
Total	75.752	158.673	1.699.435	1.772.315
Circulante	76.820	162.735	1.711.018	1.808.459
Não circulante	-	70	-	12.896

Notas Explicativas

(i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 12,81% até 30 de junho de 2025 (11,97% - 2024). A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos não exclusivos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos.

(ii) Refere-se a aplicação em um fundo de investimentos internacional, com aplicações em participações societárias e em outros fundos de investimentos, sujeitos a variação cambial. Esta aplicação é resultado do programa de investimentos Corporate Venture Capital que tem objetivo apoiar empresas com alto potencial de crescimento no início de sua jornada empresarial. Os investimentos podem ser parcial ou totalmente realizado no curto e médio prazo e a Companhia não realiza esses investimentos com intuito de controlar ou possuir influência significativa nas investidas.

(iii) As aplicações tinham por objetivo a garantia de empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) e, aplicação para futura aquisição de participação no Shopping RioSul. Todos os valores foram resgatados e seus compromissos liquidados.

(iv) Fundos de Investimentos Multimercados

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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Títulos de renda fixa (i)	-	-	282.229	285.213
Títulos de renda variável (ii)	-	-	121.366	90.194
	-	-	403.595	375.407

(i) Composto substancialmente por títulos públicos, debêntures, direitos creditórios e outros. Para o período findo em 30 de junho de 2025, a rentabilidade média foi de aproximadamente 15,95% (13,68% - 2024).

(ii) Composto por investimentos em participações societárias não sujeitos a variação cambial. Para o período findo em 30 de junho de 2025, a rentabilidade média foi de aproximadamente -0,75% (14,45% - 2024).

4 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Aluguéis, co-participações, varejo e prestação de serviços	33.871	41.401	330.689	348.283
Linearização, líquida da amortização (i)	1.202	2.166	82.341	107.820
Outras (ii)	7.651	13.649	419.704	274.614
	42.724	57.216	832.734	730.717
Provisão para créditos com perda esperada	(12.884)	(12.684)	(115.209)	(113.487)
	29.840	44.532	717.525	617.230
Circulante	26.774	29.747	393.267	364.688
Não circulante	3.066	14.785	324.258	252.542

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

(ii) 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

Notas Explicativas

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. Também composto por vendas das participações do Shopping Center Iguatemi São Carlos (SCISC), 18% do Shopping Center Iguatemi Alphaville (SCIALPHA) e 49% do Galleria Shopping (SCGA), Shopping Market Place (MPSC) e Edifício Market Place Towers (MPT)), conforme nota explicativa nº 01 item (b) (ii).

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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
A vencer de 721 a 1440 dias	1.027	1.839	266.165	158.902
A vencer de 361 a 720 dias	2.039	12.946	58.093	93.641
A vencer até 360 dias	26.226	28.316	372.271	346.607
Vencidas até 30 dias	665	739	16.573	15.872
Vencidas de 31 a 60 dias	464	177	8.579	6.544
Vencidas de 61 a 90 dias	112	65	5.604	1.971
Vencidas de 91 a 120 dias	20	142	1.707	3.417
Vencidas de 121 a 360 dias	1.005	1.196	17.734	16.092
Vencidas há mais de 360 dias	11.166	11.796	86.008	87.671
	<u>42.724</u>	<u>57.216</u>	<u>832.734</u>	<u>730.717</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
A vencer de 721 a 1440 dias	305	539	216.760	94.211
A vencer de 361 a 720 dias	1.799	12.513	41.624	72.077
A vencer até 360 dias	25.986	27.883	355.804	325.042
Vencidas até 30 dias	665	739	16.573	15.872
Vencidas de 31 a 60 dias	464	177	8.579	6.544
Vencidas de 61 a 90 dias	112	65	5.604	1.971
Vencidas de 91 a 120 dias	20	142	1.707	3.417
Vencidas de 121 a 360 dias	1.005	1.196	17.734	16.092
Vencidas há mais de 360 dias	11.166	11.796	86.008	87.671
	<u>41.522</u>	<u>55.050</u>	<u>750.393</u>	<u>622.897</u>

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

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Saldo inicial	(12.684)	(12.384)	(113.487)	(116.363)
Constituição de provisão das perdas de créditos esperadas	(206)	(765)	(2.569)	(3.488)
Baixa/reversão/transferência de créditos incobráveis	6	465	847	6.364
Saldo final	(12.884)	(12.684)	(115.209)	(113.487)

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

Abaixo o detalhamento do percentual da provisão das perdas esperadas:

	%	
	30.06.2025	31.12.2024
A vencer	3,58%	3,44%
Vencidas até 30 dias	27,76%	26,69%
Vencidas de 31 a 60 dias	34,57%	33,24%
Vencidas de 61 a 90 dias	39,92%	38,39%
Vencidas de 91 a 120 dias	43,88%	42,19%
Vencidas de 121 a 360 dias	62,59%	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	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
A vencer	(690)	(417)	(7.548)	(7.519)
Vencidas até 30 dias	(185)	(88)	(4.601)	(4.237)
Vencidas de 31 a 60 dias	(160)	(26)	(2.966)	(2.176)
Vencidas de 61 a 90 dias	(45)	(11)	(2.237)	(757)
Vencidas de 91 a 120 dias	(9)	(27)	(749)	(1.442)
Vencidas de 121 a 360 dias	(629)	(319)	(11.100)	(9.685)
Vencidas há mais de 360 dias	(11.166)	(11.796)	(86.008)	(87.671)
	(12.884)	(12.684)	(115.209)	(113.487)

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

Notas Explicativas

	Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024
Até um ano	776.843	775.212
Entre dois a cinco anos	2.290.321	2.161.321
Mais de cinco anos	251.741	252.651
	<u>3.318.905</u>	<u>3.189.184</u>

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 junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 estão assim representados:

a) Saldos

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ativo circulante:				
Dividendos a receber:				
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.	-	88.018	-	-
Total do ativo circulante	-	88.018	-	-
Ativo não circulante:				
Com outras partes relacionadas:				
Ifashion Outlet Santa Catarina (ii)	-	-	1.230	1.037
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (ii)	-	-	476	448
Shopping Center Galleria (ii)	-	-	-	6.247
Shopping Center Iguatemi São Paulo (ii)	-	-	1.646	1.790
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (ii)	-	-	-	3.278
Outras partes relacionadas (i)	2.552	2.705	10.757	1.903
Total de créditos com partes relacionadas	2.552	2.705	14.109	14.703
Total do ativo não circulante	2.552	2.705	14.109	14.703
Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	-	-	3.112	3.112
Total de débitos com partes relacionadas	-	-	3.112	3.112
Dividendos a pagar:				
Companhia x acionistas	101.097	95.910	101.097	95.910
Total de dividendos a pagar	101.097	95.910	101.097	95.910
Total do passivo circulante	101.097	95.910	104.209	99.022
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Com controladas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	-	-	1.368	2.985
Total dos débitos com partes relacionadas	-	-	1.368	2.985
Total do passivo não circulante	-	-	1.368	2.985
Total de débitos com partes relacionadas	101.097	95.910	105.577	102.007

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

Notas Explicativas

b) Transações

	Consolidado			
	01.04.2025 à 30.06.2025	30.06.2025	01.04.2024 à 30.06.2024	30.06.2024
Custo dos serviços prestados:				
GJ Investimentos S.A.	(390)	(780)	(390)	(780)
IFCM - Infracommerce CXAAS S/A	-	-	(108)	(208)
	<u>-</u>	<u>(780)</u>	<u>(498)</u>	<u>(988)</u>
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	-	-	82	569
Ifashion Outlet Santa Catarina (ii)	129	241	17	33
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (ii)	15	34	(8)	13
Shopping Center Galleria (ii)	340	398	147	301
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (ii)	116	369	117	154
	<u>600</u>	<u>1.042</u>	<u>355</u>	<u>1.070</u>

Remuneração dos Administradores

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Benefícios de curto prazo (i)	10.716	11.175	30.296	23.221
Pagamento baseado em ações (ii)	-	-	5.013	4.796
	<u>10.716</u>	<u>11.175</u>	<u>35.309</u>	<u>28.017</u>

(i). Corresponde substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho, pagos durante o período.

(ii). Corresponde ao custo do incentivo de longo prazo concedido aos administradores.

6 Outros ativos

Refere-se substancialmente a parte da fração adquirida da participação dos Shoppings Pátios Paulista e Higiénopolis pelos parceiros financeiros da Companhia. Esta participação representa o montante de R\$ 649.876 que será transferido por meio de venda até 30 de setembro de 2025.

Notas Explicativas

7 Investimentos

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A	4.073.087	3.810.274	31.220	32.728
FIP -Venture Iguatemi	-	-	25.871	25.871
Iguatemi 365 Ltda	295.807	314.725	-	-
EDSP66 Participações S/A	94.291	98.047	-	-
Iguatemi PH Participação Ltda. (ii)	92.038	-	-	-
	<u>4.555.223</u>	<u>4.223.046</u>	<u>57.091</u>	<u>58.599</u>
Mais valia de investimentos (i)	-	-	106.376	112.782
Outros investimentos (iii)	1.297	1.297	22.514	22.514
	<u>4.556.520</u>	<u>4.224.343</u>	<u>185.981</u>	<u>193.895</u>

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

Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Saldo inicial	4.223.046	3.850.176	58.599	197.902
Aumento de capital	-	272.873	-	348
Adiantamento para futuro aumento de capital	78.647	9.582	-	-
Redução de capital	-	(1.000)	-	-
Equivalência patrimonial	318.905	397.797	(722)	(11.431)
Dividendos recebidos	(73.274)	(231.990)	(786)	(1.519)
Dividendos mínimos obrigatórios	-	(88.018)	-	-
Outros	7.899	13.626	-	(126.701)
Saldo final	<u>4.555.223</u>	<u>4.223.046</u>	<u>57.091</u>	<u>58.599</u>

Notas Explicativas

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

Em 30 de junho 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	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	30.06.2024
AGSC	606	702	74	74	478	415	2.246	2.331
Outros	1.447	1.413	1.406	695	993	982	278	259

8 Propriedades para investimento

Ao custo

Descrição	Vida útil média remanescente em anos	Edificações, instalações e outros			
		Terrenos		Depreciação acumulada	Total
Consolidado antes da mais valia					
30.06.2025	57 a 68 (*)	744.031	6.537.000	(1.609.075)	5.671.956
31.12.2024	26 a 60 (*)	744.901	6.274.860	(1.572.888)	5.446.873
Mais valia reclassificados (**)					
30.06.2025	39 a 60	34.785	364.555	(19.937)	379.403
31.12.2024	40 a 60	34.785	58.576	(19.312)	74.049
Total consolidado 2025		778.816	6.901.555	(1.629.012)	6.051.359
Total consolidado 2024		779.686	6.333.436	(1.592.200)	5.520.922

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

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

As rendas e os substanciais custos gerados pelas propriedades para investimentos, estão mencionadas respectivamente nas notas explicativas nº 19 e 20.

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Saldo inicial	998.321	993.163	5.520.922	5.029.091
Adições (i)	24.689	22.983	814.217	717.711
Baixas (ii)	(141)	-	(246.971)	(70.666)
Depreciações (iii)	(5.849)	(17.825)	(36.809)	(155.214)
Saldo Final	1.017.020	998.321	6.051.359	5.520.922

- (i) Em 30 de junho de 2025 refere-se a aquisição de frações ideais dos shoppings Pátio Higienópolis e Pátio Paulista. As informações detalhadas desta operação foram divulgadas no comunicado a mercado de 15 de abril de 2025. Em 2024, refere-se substancialmente ao processo de aquisição da participação de 16,63% do Shopping Riosul no valor de R\$ 393.987.
- (ii) Em 30 de junho de 2025 referem-se a venda de 49% do Galleria Shopping (SCGA), Shopping Market Place (MPSC) e Edifício Market Place Towers (MPT), conforme nota explicativa nº 01 item (b) (ii) e a baixa para a rubrica de outros ativos, relacionada a futura venda de parte da fração adquirida do Shopping Pátio Paulista e Shopping Pátio Higienópolis, conforme notas explicativas nº 01 item (b) (i) e nº 06. Em 2024, referem-se ao processo de venda das participações de 50% do Shopping Iguatemi São Carlos e 18% do Shopping Iguatemi Alphaville. As informações detalhadas da operação foram divulgadas no comunicado a mercado de 28 de junho de 2024.
- (iii) Em 31 de janeiro de 2025, foi realizado uma reavaliação das vidas úteis remanescentes das propriedades para investimento, resultando numa redução dos custos e despesas com depreciação destas propriedades.

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

	30.06.2025
	Shoppings em operação
Valor Justo	15.762.431
Área bruta locável própria (mil m2)	452

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

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

Notas Explicativas

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

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

9 Empréstimos e financiamentos

		Controladora		Consolidado	
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	10 de julho de 2031	-	-	43.210	46.375
Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	15 de dezembro de 2030	-	-	77.222	83.556
Opea CDI + 0,15% a.a	15 de setembro de 2025	-	-	-	37.947
Opea CDI + 1,30% a.a	15 de dezembro de 2034	-	-	87.574	89.325
Opea CDI + 1,30% a.a	19 de março de 2035	-	-	94.634	95.500
Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	-	-	122.934	130.762
Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	-	-	60.389	64.236
Opea 96% CDI	18 de fevereiro de 2030	(a)	-	352.986	-
Opea 99%CDI	16 de fevereiro de 2032	(a)	-	364.262	-
Opea CDI + 0,55% a.a	16 de outubro de 2028	182.104	181.204	182.104	181.204
Opea CDI + 0,60% a.a	15 de outubro de 2030	25.075	24.951	25.075	24.951
Opea 105% do CDI	16 de outubro de 2028	250.512	249.200	250.512	249.200
Opea 106% do CDI	15 de outubro de 2030	46.911	45.687	46.911	45.687
Banco Bradesco 99,95% do CDI	06 de fevereiro de 2043	636.158	647.229	636.158	647.229
Opea CDI + 0,30% a.a	11 de junho de 2032	-	-	130.649	129.037
Opea 103% CDI	11 de junho de 2032	-	-	555.350	555.030
		1.140.760	1.148.271	3.029.970	2.380.039
Circulante		53.543	44.127	141.000	137.462
Não circulante		1.087.217	1.104.144	2.888.970	2.242.577

- a) Em 20 de fevereiro de 2025, Iguatemi PPPH Participações LTDA emitiu a 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) séries, vinculadas à 416ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da Opea Securitizadora. A operação foi concluída em 10 de março de 2025 no montante total de R\$700.000, sendo: 1ª série no valor de R\$350.000 com remuneração de 96% do CDI e vencimento em 14 de fevereiro de 2030 e amortização na mesma data; 2ª série no valor de R\$350.000 com remuneração de 99% do CDI e vencimento em 13 de fevereiro de 2032 e amortização na mesma data e, conta com o aval da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., conforme autorização do Conselho de Administração. Em junho de 2025, o saldo é de R\$718.248. Esta operação não possui cláusula de covenants financeiros.

Composição da dívida por indexador

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
TR	-	-	303.755	324.929
CDI	1.140.760	1.148.271	2.726.215	2.055.110
	1.140.760	1.148.271	3.029.970	2.380.039

Notas Explicativas

Cronograma da dívida

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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
2026 a 2027	50.784	67.711	139.290	187.703
2028 a 2035	1.036.433	1.036.433	2.749.680	2.054.874
	<u>1.087.217</u>	<u>1.104.144</u>	<u>2.888.970</u>	<u>2.242.577</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Saldo inicial	1.148.271	1.162.991	2.380.039	1.944.226
Captações	-	-	700.000	700.000
Pagamento principal e juros	(83.594)	(143.697)	(233.622)	(507.392)
Juros provisionados	74.483	125.777	178.707	236.927
Custos de captação	1.600	3.200	4.846	6.278
Saldo final	<u>1.140.760</u>	<u>1.148.271</u>	<u>3.029.970</u>	<u>2.380.039</u>

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

10 Debêntures

	Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024
Debêntures 10º emissão	518.878	515.131
Debêntures 11º emissão	235.407	235.104
Debêntures 13º emissão	308.580	305.925
	<u>1.062.865</u>	<u>1.056.160</u>
Circulante	130.550	124.564
Não circulante	932.315	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:

Notas Explicativas

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 junho de 2025 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

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

	Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024
Saldo inicial	1.056.160	1.422.782
Captações	-	300.000
Pagamento principal e juros	(68.632)	(829.111)
Custos de emissão	718	2.080
Juros provisionados	74.619	160.409
Saldo final	<u>1.062.865</u>	<u>1.056.160</u>

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

	Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024
2027 10º emissão	400.000	400.000
2028 11º emissão	236.129	236.129
2030 13º emissão	300.000	300.000
	<u>936.129</u>	<u>936.129</u>
Custos de emissão a apropriar	(3.814)	(4.533)
	<u>932.315</u>	<u>931.596</u>

Notas Explicativas

11 Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Aquisição fração ideal Riosul	-	-	134.752	393.987
Aquisição fração ideal Pátio Paulista e Higienópolis - IPPPH (i)	-	-	215.016	-
Aquisição fração ideal Pátio Paulista e Higienópolis - Parceiros Financeiros (ii)	-	-	366.386	-
Outras contas a pagar (iii)	1.781	3.819	45.116	45.799
	<u>1.781</u>	<u>3.819</u>	<u>761.270</u>	<u>439.786</u>
Circulante	1.728	3.763	245.050	313.645
Não circulante	53	56	516.220	126.141

- (i) Referem-se as parcelas remanescentes do processo de aquisição dos Shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis, conforme nota explicativa nº 01 item (b), corrigidas pelo CDI e vencimento final em 14 de abril de 2027.
- (ii) Valor relacionado aos parceiros financeiros que será liquidado até 30 de setembro de 2025, conforme nota explicativa nº 06.
- (iii) Refere-se substancialmente a provisão relacionado a obrigação de desempenho em função da venda da participação de 49% do Galleria Shopping (SCGA), Shopping Market Place (MPSC) e Edifício Market Place Towers (MPT), conforme nota explicativa nº 01 item (b) (ii).

12 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Tributos diferidos (i)	-	-	7.192	8.159
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	1.377	1.525	26.000	10.773
Outros impostos e contribuições (ii)	328	120	26.543	17.294
	<u>1.705</u>	<u>1.645</u>	<u>59.735</u>	<u>36.226</u>
Circulante	1.705	1.645	52.550	28.067
Não circulante	-	-	7.185	8.159

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

13 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Não circulante:				
Fiscais (i)	-	-	18.429	-
Trabalhistas (ii)	11.900	11.900	12.416	12.416
Outros (iii)	3.048	3.048	4.423	4.407
	<u>14.948</u>	<u>14.948</u>	<u>35.268</u>	<u>16.823</u>

Notas Explicativas

- (i) Referem-se as provisões de contingências fiscais da empresa adquirida BRASC SHOPPING CENTERS S.A., relacionados a imposto de renda pessoa jurídica “ IRPJ” (R\$ 44), imposto sobre transmissão de bens móveis “ ITBI” (R\$ 1.645) e imposto predial e territorial urbano “IPTU” (R\$16.740). Existem depósitos judiciais no mesmo montante, que garantem estas contingências.
- (ii) A Companhia e suas controladas são rés em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados. Com base na estimativa de perda avaliada pela Administração e seus assessores jurídicos, a Companhia constituiu uma provisão, em 30 de junho de 2025 de R\$ 11.900 (R\$ 11.900 em 2024) e R\$ 12.416 no consolidado (R\$ 12.416 em 2024).
- (iii) Referem-se a substancialmente a provisão dos processos de IPTU pela Prefeitura de Votorantim e Sorocaba, que perfazem em 30 de junho de 2025 o montante de R\$ 1.210 (R\$ 1.210 em 2024).

Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas subsidiárias estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórios surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo “possível” risco de perda. Em 30 de junho 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 18 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	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Saldo inicial	14.948	14.948	16.823	16.590
Provisões líquidas de reversões	-	-	18.445	233
Saldo final	14.948	14.948	35.268	16.823

14 Instrumentos financeiros

14.1 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.

14.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros consolidados foram classificados conforme as seguintes categorias:

Notas Explicativas

		Consolidado					
		30.06.2025			31.12.2024		
Natureza	Hierarquia do Valor Justo	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	N/A	-	11.583	11.583	-	49.040	49.040
Aplicações financeiras	Nível 2	1.699.435	-	1.699.435	1.487.942	284.373	1.772.315
Contas a receber	N/A	-	297.821	297.821	-	342.616	342.616
Outras contas a receber	N/A	-	419.704	419.704	-	274.614	274.614
Empréstimos a receber	N/A	-	1.163	1.163	-	953	953
Créditos com outras partes relacionadas	N/A	-	14.109	14.109	-	14.703	14.703
Outros créditos	N/A	-	658.401	658.401	-	8.815	8.815
Outros investimentos	Nível 3	22.514	-	22.514	22.514	-	22.514
Total		1.721.949	1.402.781	3.124.730	1.510.456	975.114	2.485.570
Passivos							
Fornecedores	N/A	-	44.992	44.992	-	15.195	15.195
Empréstimos e financiamentos	N/A	-	3.029.970	3.029.970	-	2.380.039	2.380.039
Debêntures e encargos	N/A	-	1.062.865	1.062.865	-	1.056.160	1.056.160
Outras obrigações	N/A	-	761.270	761.270	-	439.786	439.786
Débitos com partes relacionadas	N/A	-	4.480	4.480	-	6.097	6.097
Total		-	4.903.577	4.903.577	-	3.897.277	3.897.277

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

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

14.3 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

Notas Explicativas

clientes potenciais, são: as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas. A provisão para perda por redução ao valor recuperável é analisada a cada data-base de balanço, mediante análise dos dados históricos de inadimplência e projeção de perda esperada.

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

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

b. Risco de liquidez

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

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	
	30.06.2025	31.12.2024
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	1.711.018	1.821.355
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(4.092.835)	(3.436.199)
Posição Financeira Líquida	(2.381.817)	(1.614.844)
Patrimônio líquido	4.514.444	4.310.020

d. Risco de variação de preço

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

e. Risco de taxas de juros

O risco de taxa de juros da Companhia decorre substancialmente de debêntures e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, descritos nas notas explicativas anteriores. Esses

Notas Explicativas

instrumentos financeiros são subordinados a taxas de juros vinculadas a indexadores, como TJLP e CDI, bem como saldo impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic e TJLP. O risco inerente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessas taxas.

Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária

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

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

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

Notas Explicativas

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

			Controladora					Consolidado				
			30.06.2025					30.06.2025				
			Maiores que 5 anos					Maiores que 5 anos				
Operação	Taxa	Risco individual	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Total		
Cenário Provável												
Dívidas em CDI	12,65	Manutenção CDI	164.046	312.461	653.336	460.013	1.589.856	579.109	769.018	1.491.063	1.857.612	4.696.802
Dívidas em TR	0,17	Manutenção TR	-	-	-	-	-	25.140	39.426	24.275	5.189	94.029
Total vinculado a taxas de juros			164.046	312.461	653.336	460.013	1.589.856	604.249	808.444	1.515.338	1.862.800	4.790.831
Cenário Possível > 25%												
Dívidas em CDI	15,81	Elevação em CDI	197.382	385.517	698.269	557.277	1.838.445	649.161	862.724	1.542.939	1.959.381	5.014.205
Dívidas em TR	0,21	Elevação em TR	-	-	-	-	-	25.197	39.825	24.988	5.505	95.515
Total vinculado a taxas de juros			197.382	385.517	698.269	557.277	1.838.445	674.358	902.550	1.567.927	1.964.885	5.109.720
Cenário Remoto > 50%												
Dívidas em CDI	18,98	Alta Elevação em CDI	229.920	456.967	742.086	651.785	2.080.758	717.709	954.397	1.593.502	2.058.266	5.323.874
Dívidas em TR	0,25	Alta Elevação em TR	-	-	-	-	-	25.253	40.228	25.712	5.826	97.019
Total vinculado a taxas de juros			229.920	456.967	742.086	651.785	2.080.758	742.962	994.625	1.619.214	2.064.092	5.420.893
Cenário Possível < 25%												
Dívidas em CDI	9,49	Redução em CDI	129.868	237.715	607.226	359.833	1.334.643	507.476	673.173	1.437.801	1.752.791	4.371.242
Dívidas em TR	0,12	Redução em TR	-	-	-	-	-	25.083	39.030	23.571	4.879	92.563
Total vinculado a taxas de juros			129.868	237.715	607.226	359.833	1.334.643	532.560	712.203	1.461.373	1.757.670	4.463.804
Cenário Remoto < 50%												
Dívidas em CDI	6,33	Redução em CDI	94.793	161.168	559.860	256.533	1.072.353	434.160	575.048	1.383.059	1.644.706	4.036.973
Dívidas em TR	0,08	Redução em TR	-	-	-	-	-	23.978	37.055	22.008	4.377	87.418
Total vinculado a taxas de juros			94.793	161.168	559.860	256.533	1.072.353	458.138	612.103	1.405.068	1.649.082	4.124.391

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

Operação	Controladora					Consolidado				
	30.06.2025					30.06.2025				
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	33.336	73.056	44.933	97.264	248.589	70.052	93.706	51.876	101.769	317.403
Dívidas em TR	-	-	-	-	-	57	399	714	316	1.485
Total de impacto	33.336	73.056	44.933	97.264	248.589	70.109	94.106	52.589	102.085	318.889
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	65.874	144.506	88.750	191.772	490.902	138.600	185.379	102.439	200.654	627.072
Dívidas em TR	-	-	-	-	-	114	802	1.437	638	2.990
Total de impacto	65.874	144.506	88.750	191.772	490.902	138.714	186.180	103.876	201.292	630.062
Operação	Maiores					Maiores				
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(34.178)	(74.746)	(46.110)	(100.180)	(255.213)	(71.633)	(95.845)	(53.262)	(104.821)	(325.560)
Dívidas em TR	-	-	-	-	-	(57)	(396)	(704)	(310)	(1.467)
Total de impacto	(34.178)	(74.746)	(46.110)	(100.180)	(255.213)	(71.689)	(96.241)	(53.965)	(105.131)	(327.027)
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(69.253)	(151.293)	(93.476)	(203.480)	(517.502)	(144.949)	(193.970)	(108.004)	(212.906)	(659.828)
Dívidas em TIR	-	-	-	-	-	(1.162)	(2.371)	(2.266)	(812)	(6.612)
Total de impacto	(69.253)	(151.293)	(93.476)	(203.480)	(517.502)	(146.111)	(196.341)	(110.270)	(213.718)	(666.440)

Notas Explicativas

15 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			
	01.04.2025 à 30.06.2025	30.06.2025	01.04.2024 à 30.06.2024	30.06.2024	01.04.2025 à 30.06.2025	30.06.2025	01.04.2024 à 30.06.2024	30.06.2024
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	(471)	(1.339)	(35.897)	(61.489)	(18.798)	(40.491)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	4.013	9.316	10.749	19.316	15.401	19.286	8.273	17.554
	4.013	9.316	10.278	17.977	(20.496)	(42.203)	(10.525)	(22.937)

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

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2025 à 30.06.2025	30.06.2025	01.04.2024 à 30.06.2024	30.06.2024	01.04.2025 à 30.06.2025	30.06.2025	01.04.2024 à 30.06.2024	30.06.2024
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	205.081	307.212	66.040	139.404	229.619	358.787	86.870	180.370
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(69.728)	(104.452)	(22.454)	(47.397)	(78.070)	(121.988)	(29.536)	(61.326)
Efeitos tributários sobre:								
Resultado da equivalência patrimonial	73.608	108.428	24.208	50.049	(84)	(245)	(1.295)	(4.080)
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	59.568	75.814	4.100	19.503
Recomposição Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.360	1.360	9.000	9.000	1.360	1.360	9.000	9.000
Exclusões (adições) permanentes e outros	(1.227)	3.980	(476)	6.325	(3.270)	2.856	7.206	13.966
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	4.013	9.316	10.278	17.977	(20.496)	(42.203)	(10.525)	(22.937)

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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	96.375	86.178	379.152	362.942
Outras adições temporárias (Rev. Pontos)	18.136	17.674	35.821	25.343
Impostos diferidos - ativo	114.511	103.852	414.973	388.285
Diferenças temporárias (Depr. Fiscal)	(19.303)	(12.489)	(317.956)	(328.857)
Linearização	(3.942)	-	(58.815)	(31.993)
Ajuste de valor justo	(602)	(10.015)	(5.860)	(10.212)
Impostos diferidos - passivo	(23.847)	(22.504)	(382.631)	(371.062)
Impostos diferidos líquido	90.664	81.348	32.342	17.223

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

Notas Explicativas

Ano	Controladora		Consolidado	
	%	Valor	%	Valor
2025	0%	-	4%	16.599
2026	0%	-	12%	49.797
2027	5%	5.726	24%	99.594
2028	11%	12.596	40%	165.989
2029	23%	26.338	58%	240.684
2030	36%	41.224	74%	307.080
2031	53%	60.691	80%	331.978
2032	76%	87.028	86%	356.877
Após 2032	100%	114.511	100%	414.973

16 Patrimônio líquido - Controladora

a. Capital social

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

b. Capital autorizado

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

c. Reservas de capital

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

Outras reservas de capital

A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$10.220 (R\$16.252 em 31 de dezembro de 2024).

Ações em tesouraria

Em 30 de junho de 2025, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$ 1.016 (R\$99.434 em 2024) divididas em 55.287 ações ordinárias e 110.574 ações preferenciais, com os objetivos de subsidiar o plano de remuneração de ações e realizar o cancelamento ou alienação, como forma de gerar valor aos seus acionistas.

Notas Explicativas

d. Reservas de lucros

Reserva legal

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

Reserva de retenção de lucros

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

e. Dividendos

Política de dividendos

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

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

17 Resultado por ação, básico e diluído

	Controladora e Consolidado	
	30.06.2025	30.06.2024
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	0,26	0,13
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	0,26	0,13

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

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado do exercício atribuível aos proprietários da Companhia	316.528	157.381
Quantidade média ponderada de ações para fins de cálculo do resultado por ação	1.240.905.159	1.226.033.847

Notas Explicativas

18 Seguros

Em 30 de junho de 2025, a Companhia e seus empreendimentos apresentavam as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

a. Seguro de riscos patrimoniais

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

O Shopping Pátio Higienópolis contratou o seguro de riscos operacionais também com a Tóquio Marine Seguradora S.A. (60%), Axa Seguros S.A. (20%) e Sampo Seguros S.A. (20%), que prevê o limite máximo de indenização de R\$ 823.982 relativos aos danos materiais e lucros cessantes. O período de cobertura estende-se até 28 de abril de 2026.

O Shopping Riosul contratou o seguro de riscos operacionais com a Chubb Seguros Brasil (100%), que prevê o limite máximo de indenização de R\$ 1.844.626 relativos aos danos materiais e lucros cessantes. O período de cobertura estende-se até 18 de agosto de 2025.

b. Seguro de Responsabilidade Civil Geral

A Companhia e o Shopping Pátio Higienópolis possuem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades, contratado com a Tóquio Marine Seguradora S.A. (100%). Tais apólices referem-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresse pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros. O período de cobertura estende-se até 28 de abril de 2026.

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) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boates e similares; (d) responsabilidade civil do empregador; (e) obras civis de construção e/ou reforma de imóveis com adicional de: erro de projeto, cruzada e danos materiais / corporais ao proprietário da obra; (f) 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) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boates e similares; (d) responsabilidade civil do empregador; (e) obras civis de construção e/ou reforma de imóveis com adicional de: erro de projeto, cruzada e danos materiais / corporais ao proprietário da obra; (f) 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; (g) 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 Sampo Seguros S.A. (100%). Tal apólice referem-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresse pela seguradora, no que

Notas Explicativas

diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros.

19 Receita líquida de aluguéis e serviços

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

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2025 à 30.06.2025	01.04.2024 à 30.06.2025	01.04.2024 à 30.06.2024	01.04.2024 à 30.06.2024	01.04.2025 à 30.06.2025	01.04.2024 à 30.06.2025	01.04.2024 à 30.06.2024	01.04.2024 à 30.06.2024
Aluguéis	46.684	87.307	43.154	82.257	304.511	551.468	247.796	481.799
Estacionamento	3.813	7.168	3.245	6.316	71.842	131.281	53.793	106.504
Prestação de serviços	-	-	-	-	24.964	50.982	20.037	45.942
Operações de varejo (i)	-	-	-	-	53.146	88.573	37.944	63.560
Outros	-	-	-	-	366	366	(18)	-
Receita bruta de aluguéis e serviços	50.497	94.475	46.399	88.573	454.829	822.670	359.552	697.805
Impostos e deduções	(4.614)	(8.356)	(4.922)	(9.125)	(60.847)	(116.570)	(61.517)	(119.768)
Receita líquida de aluguéis e serviços	45.883	86.119	41.477	79.448	393.982	706.100	298.035	578.037

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

20 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

	01.04.2025 à 30.06.2025			01.04.2024 à 30.06.2024			
	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Total	Custo dos serviços	Total
Depreciações e amortizações	(2.996)	(4.710)	(1.891)	(6.601)	(4.365)	(7.080)	(8.628)
Pessoal	(5.194)	(458)	(9.829)	(10.287)	(2.982)	(375)	(8.047)
Serviços de terceiros	(815)	(1.873)	(442)	(2.315)	(933)	(1.645)	(1.830)
Fundo de promoção	(206)	(406)	-	(406)	(191)	(378)	(378)
Estacionamento	(130)	(257)	-	(257)	(142)	(225)	(225)
Outros	(569)	(1.025)	(408)	(1.433)	(675)	(1.313)	(1.746)
	(9.910)	(8.729)	(12.570)	(21.299)	(9.288)	(11.016)	(20.854)

Consolidado

	01.04.2025 à 30.06.2025			01.04.2024 à 30.06.2024			
	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Total	Custo dos serviços	Total
Depreciações e amortizações	(31.923)	(35.156)	(21.387)	(56.543)	(47.346)	(73.920)	(92.652)
Pessoal	(28.524)	(17.924)	(40.903)	(58.827)	(26.736)	(19.343)	(51.779)
Remuneração baseado em ações	(3.949)	-	(7.898)	(7.898)	(3.552)	-	(7.104)
Serviços de terceiros	(10.604)	(8.472)	(10.934)	(19.406)	(7.551)	(5.727)	(14.747)
Fundo de promoção	(1.230)	(2.026)	-	(2.026)	(802)	(1.655)	(1.655)
Estacionamento	(11.500)	(22.855)	-	(22.855)	(10.668)	(21.090)	(21.090)
Operações de varejo (i)	(34.298)	(60.815)	-	(60.815)	(27.058)	(47.689)	(47.689)
Outros	(15.755)	(21.170)	(9.952)	(31.122)	(16.085)	(24.639)	(33.161)
	(137.783)	(168.418)	(91.074)	(259.492)	(139.798)	(194.063)	(269.877)

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

Notas Explicativas

21 Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2025 à 30.06.2025	30.06.2025	01.04.2024 à 30.06.2024	30.06.2024	01.04.2025 à 30.06.2025	30.06.2025	01.04.2024 à 30.06.2024	30.06.2024
Receitas financeiras:								
Juros ativos	67	257	65	106	1.562	4.480	523	3.583
Variações monetárias e cambiais ativas	532	739	6.224	7.933	598	6.626	15.495	19.930
Rendimentos de aplicações financeiras (i)	(6.632)	2.197	6.141	15.295	34.521	84.497	34.448	81.664
Ganho na operação de swap (ii)	9.940	12.890	-	-	9.940	12.890	-	-
Outras receitas financeiras	317	380	954	1.863	1.355	2.126	545	1.225
	4.224	16.463	13.384	25.197	47.976	110.619	51.011	106.402
Despesas financeiras:								
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(39.586)	(76.083)	(18.183)	(63.509)	(103.747)	(183.553)	(51.559)	(104.226)
Variações monetárias e cambiais passivas	-	(8.609)	-	-	(31.421)	(50.006)	(5.275)	(6.661)
Encargos de debêntures	-	-	-	-	(39.398)	(75.337)	(41.971)	(85.606)
Perda na operação de swap (ii)	-	-	(19.067)	(27.229)	-	-	(19.067)	(27.229)
Impostos e taxas	(386)	(938)	(396)	(1.165)	(4.305)	(8.770)	(4.083)	(7.847)
Outras despesas financeiras(iii)	5.138	-	(1.206)	(1.224)	(40.608)	(39.903)	(2.287)	(4.055)
	(43.443)	(85.630)	(51.531)	(93.127)	(219.479)	(357.569)	(124.242)	(235.624)
Resultado financeiro	(39.219)	(69.167)	(38.147)	(67.930)	(171.503)	(246.950)	(73.231)	(129.222)

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

22 Outras receitas e despesas operacionais

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

23 Relatório por segmento

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

24 Benefícios a empregados

a. Plano de previdência complementar privada

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

b. Plano Iguatemi de Bonificação

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

Notas Explicativas

c. Plano de remuneração baseado em ações

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

25 Eventos subsequentes

Em 01 de julho de 2025 a Companhia por meio de suas controladas “Administradoras” iniciou o ciclo de administração do Shopping Pátio Paulista. Esse movimento representou mais um passo estratégico e fundamental para a Companhia.

Em 05 de agosto de 2025 a Companhia celebrou o contrato da venda de uma fração do Shopping Pátio Paulista com o nosso parceiro Funcef - Fundação dos Economistas Federais. Maiores detalhes desta operação, vide comunicado a mercado, desta presente data.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos acionistas, conselheiros e diretores da
Iguatemi S.A. e Controladas

Introdução

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

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho 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, 5 de agosto de 2025

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

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

São Paulo, 05 de Agosto de 2025.

Jorge Moyses Dib Filho
Conselheiro Fiscal

Giselle Coelho
Conselheira Fiscal

Leonardo Leirinha Souza Campos
Conselheiro Fiscal

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

São Paulo, 05 de Agosto 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 Junho 2025.

São Paulo, 05 de Agosto de 2025.

Ciro Neto
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores