



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO 2025

As vendas dos lojistas apresentaram crescimento de 19,3% no período, refletindo o desempenho do portfólio. A inadimplência manteve-se em patamares historicamente baixos, contribuindo para a geração de caixa operacional. Ao longo do exercício, a Companhia continuou implementando iniciativas

A Administração entende que os resultados apurados em 2025 refletem a estratégia adotada, a disciplina financeira e a capacidade operacional da Companhia, que permanece focada na gestão eficiente de seus ativos e na criação de valor no longo prazo, observadas as condições de mercado e os fatores de risco inerentes às suas atividades.

	Nota	Controladora	Consolidado		Nota	Controladora	Consolidado
--	------	--------------	-------------	--	------	--------------	-------------

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

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

	Controlada		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Lucro líquido do exercício	582.460	399.771	582.576	399.876
Outros resultados abrangente	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	582.460	399.771	582.576	399.876
Participação dos controladores	582.460	399.771	582.460	399.771
Participação dos não controladores	-	-	116	105
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.				

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício				
AJUSTES PARA RECONCILIAR O LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO COM O	582.460	399.771	582.577	399.876
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Depreciações e amortizações	13.186	17.825	127.300	193.898
Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	1.106	-	(263.766)	(168.098)
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(24)	-	17.365	233
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(15.953)	(15.038)	(9.582)	(10.923)
Provisão para pagamento baseado em ações	-	4.000	18.224	15.795
Provisão para programa de bonificações	-	-	33.135	32.708
Provisão para desvalorização dos estoques	-	-	915	(1.110)
Provisão para crédito com perda esperada	359	765	6.904	3.488
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências, depósitos judiciais e aplicações financeiras	133.095	149.526	299.298	254.492
Equivalência patrimonial	(570.961)	(397.797)	1.883	11.431
Perda (ganho) de participação	-	-	-	125.212
Amortização dos custos de captação	3.200	3.200	8.848	8.358
Linearização líquida das amortizações	6.011	9.078	54.782	78.079
VARIAÇÃO DOS ATIVOS OPERACIONAIS				
Contas a receber	5.946	8.286	(49.504)	(15.138)
Estoques	-	-	(12.322)	1.669
Empréstimos a receber	-	-	(206)	(221)
Créditos com partes relacionadas	(1.431)	(158)	3.324	5.488
Impostos a recuperar e créditos tributários	702	(422)	5.384	-
Despesas antecipadas	-	-	(1.902)	39
Outros	3.164	(2.088)	(36.559)	(37.094)
VARIAÇÃO DOS PASSIVOS OPERACIONAIS				
Pessoal, encargos e benefícios sociais	(3.994)	(62)	(35.584)	(21.458)
Fornecedores nacionais	260	(2.077)	13.038	(8.710)
Impostos a recolher	542	(1.354)	120.584	73.902
Débitos com partes relacionadas	-	(10.849)	(5.091)	(9.375)
Outras obrigações	(11.749)	(17.499)	48.794	(11.508)
Receitas Diferidas				
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	145.919	145.107	927.839	921.033
Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-	(354)	(97.738)	(72.624)
Pagamentos de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(154.213)	(126.247)	(501.241)	(401.302)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS	(8.294)	18.506	328.860	447.107
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de ativo imobilizado, propriedade para investimento e intangível	(25.795)	(22.983)	(1.104.192)	(339.922)
Venda de Ativo Permanente	-	-	310.000	113.661
Dividendos recebidos de controladas e investidas	444.558	304.837	1.625	1.515
Aumento de capital	(59.937)	(272.873)	-	(341)
Redução de capital em controladas	5.639	1.000	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(11.982)	(9.582)	-	-
Aplicações financeiras	(98.938)	252.443	264.425	(37.515)
Outros	-	-	(112)	(84)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	253.455	252.842	(528.254)	(262.689)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Empréstimos e financiamentos captados	-	-	700.000	1.000.000
Empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(30.880)	(17.450)	(233.198)	(935.201)
Dividendos pagos	(199.740)	(199.738)	(199.740)	(199.738)
Ações em tesouraria	(14.947)	(59.912)	(14.947)	(59.912)
Aquisições de Ativo Não Circulante	-	-	(65.748)	-
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(245.567)	(277.100)	186.367	(194.851)
(REDUÇÃO) DOS SALDOS DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(316)	(5.752)	(13.027)	(10.433)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
Saldo inicial	4.132	9.884	49.040	59.473
Saldo final	3.816	4.132	36.013	49.040
(REDUÇÃO) DOS SALDOS DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(316)	(5.752)	(13.027)	(10.433)

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

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

a. Objeto social: A Igatemi S.A. ("Comanhia", "Igatemi"), e em conjunto com a Igatemi Empreendedor de Shopping Centers S/A e suas controladas ("Grupo"), é uma companhia aberta nacional, com ações negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") - sob os códigos IGIT11 (UNT), IGIT4 (ON) e IGIT3 (ON). O Grupo tem por objetivo a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers e regiões e a gestão de empreendimentos imobiliários, a compra e venda de imóveis, a exploração e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, a aquisição, a administração na locação de imóveis comerciais e a elaboração de estudos, projetos, planejamento, marketing, participação societária em outros empreendimentos e regiões. O Grupo também presta 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 Paulista, na Rua Angela Maffei Vilela, 200 - 9º andar. A Companhia é controlada pela GJ Investimentos e Participações S.A. ("GJIP"), que em 31 de dezembro de 2025 detém das ações em circulação da Companhia, 41,26% do seu capital total. A Igatemi e suas controladas são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários, sendo na sua grande maioria shopping centers, localizados nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil. Os empreendimentos ("shopping centers") são administrados conjuntamente com os seus sócios e são constituídos sob a forma de condomínio de edificação e consórcios. Suas operações são registradas pela Igatemi, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação. Os resultados das operações são distribuídos aos acionistas da Companhia, sob a forma de dividendos, geralmente em dezembro de cada ano. Os dividendos são pagados em períodos sazonais, como nas semanas antes da Páscoa (abril), Dia das Mães (maio), Dia dos Namorados (que no Brasil ocorre em junho), Dia dos Pais (que no Brasil ocorre em agosto), Dia das Crianças (que no Brasil ocorre em outubro) e natal (dezembro). Além disso, a grande maioria dos rendimentos dos shoppings da Igatemi paga o aluguel duas vezes em dezembro sob seus respectivos contratos de locação. A Igatemi e suas controladas são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários em operação, sendo shoppings e torres, como segue:

(i) Em 15 de abril de 2025, foi realizado o fechamento da aquisição do Shopping Pátio Higienópolis e Shopping Pátio Paulistas. Maiores detalhes desta operação, como valor da transação, formas de pagamento e outros, vide comunicado ao mercado expedido em 15 de abril de 2025. Em 18 de setembro de 2025, a Companhia concluiu o processo de aquisição destes ativos, conforme comunicado ao mercado emitido nesta mesma data. (ii) Em 30 de junho de 2025, foi realizada a venda das frações de 49% do complexo Market Place Shopping Center ("MPSC e MPT") e Shopping Center Galleria ("SCGA"). Maiores detalhes desta operação, vide comunicado ao mercado emitido em 30 de junho de 2025. b. Continuidade operacional: A Administração concluiu não haver dúvidas razoáveis quanto à continuidade operacional da Companhia e suas subsidiárias, uma vez que, apesar de algumas dificuldades enfrentadas coletivamente, podem levantar dúvidas significativas quanto à capacidade de manter sua continuidade operacional. Portanto, a Administração continua a atuar sob a base contábil de continuidade operacional na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia. Aprovação das demonstrações financeiras: As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 24 de fevereiro de 2026.

2. POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Base de elaboração: Declaração de conformidade: Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão da Companhia. As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem: As demonstrações financeiras individuais, identificadas como "Controladora" e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade ("International Financial Reporting Standards - IFRS") emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto de demonstrações financeiras. Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica CPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na Administração na sua gestão. **Demonstração dos fluxos de caixa:** As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas por meio do método indireto e estão apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). A Companhia classifica os dividendos recebidos, oriundos das operações das investidas e controladas nas atividades de investimento. 2.2. Investimentos em controladas diretas, indiretas e controladas em conjunto. Segue quadro com as participações societárias da Companhia referente a 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

2.1. Base de elaboração: **Declaração de conformidade**: Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente estas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão da Companhia. As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem: As demonstrações financeiras individuais, identificadas como "Controladora e subsidiárias", e as demonstrações financeiras consolidadas, identificadas como "Grupo". Ambas as demonstrações foram elaboradas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas emitidas pelo Conselho de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade ("International Financial Reporting Standards - IFRS") emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto de demonstrações financeiras. Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão. **Demonstração dos fluxos de caixa**: As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas por meio do método indireto e as demonstrações foram elaboradas de acordo com o CPC 03, emitido pelo CPC em novembro de 2014.

2.2. Investimentos em: A Companhia classifica os dividendos recebidos oriundos das operações das investidas e controladas nas atividades de investimento. 2.2. Investimentos em controladas diretas, indiretas e controladas em conjunto. Segue quadro com as participações societárias da Companhia referente a 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

(a) Trata-se de investimentos controladas no conjunto AGSC e OSPF que foram reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o controle compartilhado estabelecido por meio dos Acordos de Acionistas firmados entre as sociedades, em que nenhuma das partes, individualmente, determina as políticas financeiras e operacionais. (b) Participação relacionado as aquisições das frações do Shopping Pátio Higienópolis e Shopping Pátio Paulista em conforma nota explicativa nº 01 (b) item (f). (c) Em julho de 2025 a empresa foi incorporada na controlada indireta Galleria Empreendimentos Imobiliários S.A. e GL - Consolidação: As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas e subsidiárias e GL. A consolidação foi realizada com base no método de equivalência patrimonial. (d) O Grupo possui uma participação de 10% na empresa e tem a capacidade de afetar esses retornos por meio do poder exercido em relação à investida. Especificamente, o Grupo controla uma investida se, e apenas se, tiver: • Poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a total capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida); • Exercício ou direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida. • A capacidade de usar seu poder em relação à investida para afetar seus resultados. Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a essa presunção de que e quando o Grupo tiver menos da maioria dos direitos de voto ou semelhantes de uma investida, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes aos acordos contratuais. • Os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo. O Grupo avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle. A consolidação de uma controlada tem início quando o Grupo obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando Grupo deixar de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obtiver controle até a

ação em que o Grupo deixa de exercer controle sobre a controlada. O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores do Grupo, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. Quando necessário, são atribuídos resultados negativos aos não controladores do Grupo, mesmo que isso resulte em prejuízo para os acionistas controladores. Os ativos líquidos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros do Grupo, são totalmente eliminados na consolidação. A variação na participação societária de controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial entre sócios no patrimônio líquido. Se o Grupo perder o controle exercido sobre uma controlada, é dada baixa nos correspondentes ativos e passivos (inclusive ações, passivos, participação de não controladores e demais componentes patrimoniais, ao passo que qualquer ganho ou perda resultante é contabilizado no resultado. Qualquer investimento retido é remensurado a valor justo. 2.3. Combinação de negócios: Combinações de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, que é avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deverá mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na aquisição. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos. Ao adquirir um negócio, o Grupo avalia os ativos e passivos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos, que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros sob condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida. Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será reconhecida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou como um passivo deverão ser reconhecidas na demonstração do resultado. Inicialmente, o ativo é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificados adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Após o reconhecimento inicial, o ativo é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ativo adquirido em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa do Grupo que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação de negócios, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades. Quando um ativo fizer parte de uma unidade geradora de caixa, o ativo será considerado parte da unidade geradora de caixa. Quando não for, o ativo será considerado parte de uma unidade geradora de caixa na alienação. O ativo alienado nessas circunstâncias é apurado com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida. 2.4. O ativo é submetido anualmente a teste de redução ao valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que o ativo poderá apresentar redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ativo alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ativo é reconhecida diretamente no resultado do exercício/ciclo em que a perda por redução ao valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes. 2.5. Reconhecimento de receita e apuração do resultado: As receitas e o resultado do Grupo decorrem principalmente de Contrato com cliente, arrendamentos, prestação de serviços, estacionamento e alienação de imóveis. **Contrato com cliente:** A receita de contrato com cliente é reconhecida quando o controle dos bens ou serviços é transferido para o cliente por um valor que reflete a contraprestação à qual o Grupo espera ter direito em troca destes bens ou serviços. As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o reconhecimento quando o controle dos serviços é transferido ao cliente. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. As receitas de cessões de direitos a lojas, são diferidas e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel. A receita na alienação de imóveis é reconhecida por competência e classificada como outras receitas e despesas operacionais, por não se tratar de resultados recorrentes. **Arrendamentos:** As receitas com arrendamentos são reconhecidas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (2)IFRS 16. Os arrendamentos mantidos pelo Grupo não transferem substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo, sendo portanto classificados como arrendamentos operacionais. Custos diretos associados a negociações de arrendamentos operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo dos arrendamentos com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita quando são auferidos. As receitas de cessões de aluguéis mínimos, participações, considerando eventuais efeitos de carências, descontos etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas diretamente na forma de receita ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do alugué variável é reconhecido quando incorrido, independentemente da forma de pagamento. **Shopping centers:** As receitas de shopping centers são reconhecidas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (2)IFRS 16. Os shoppings, para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais e comerciais, com o objetivo de alavancar futuramente as receitas do shopping, bem como a rentabilidade desses ativos. As negociações preveem as celebrações de contratos com características de permutas financeiras, nas quais certas obrigações de desempenho precisam ser atingidas. **Prestação de serviços:** Refere-se as receitas advindas da cobrança das taxas de administração e condomínio dos shoppings centers. **Estacionamento:** Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shopping centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência, conforme utilização do espaço do estacionamento pelo cliente, de acordo com tabela de preços por carga horária, sendo cobrado sobre o período utilizado. 2.6. Instrumentos financeiros: Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade. a) Ativos financeiros: **Reconhecimento inicial e mensuração:** Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo pelo movimento de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos instrumentos financeiros. Os ativos financeiros são classificados em instrumentos financeiros medidos ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado, com base no teste de aplicação da exceção das contas a receber de clientes que não tenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixas que sejam "exclusivamente pagamentos de principal e juros" sobre o instrumento principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e juros são classificados como instrumentos financeiros medidos ao valor justo por meio do resultado.

[illegible]

... continuação

IGUATEMI S.A.

todas a suas subsidiárias. **Moeda estrangeira:** Na elaboração das demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício contábil, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem. 2.22. Novas normas, alterações e interpretações das normas adotadas pela primeira vez para o ano iniciado em 1º de janeiro de 2025: As novas normas, além de alterações e interpretações que passaram a vigorar a partir do exercício iniciado em, ou após, 1º de janeiro de 2025 não produziram impactos materiais às demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia não adotou antecipadamente qualquer outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja em vigor. • Alterações à IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio Intitulado Falta de conversibilidade: As alterações especificam como avaliar se uma moeda é conversível e como determinar a taxa de câmbio quando não for. • OCPG 10 - Créditos de Carbono (IC02e), Permissões de emissão ("allowances") e Crédito de Descarbonização (CBIO): Esta orientação técnica visa direcionar o tratamento contábil de créditos de carbono (IC02e), Permissões de emissão ("allowances") e créditos de descarbonização (CBIO) das entidades atuantes no mercado brasileiro. 2.2.3. Novas normas, alterações e interpretações de normas ainda não efetivas: As novas normas e interpretações alteradas emittidas, mas ainda não em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, quando aplicáveis, assim que entrarem em vigor. • IFRS 18/CPC 51 - Apresentação e Divulgação nas demonstrações Contábeis: O IFRS 18 (CPC 51) substituirá o CPC 26/IAS 1 Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Dentre as alterações, destacam-se as seguintes: As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará. • As medidas de desempenho definidas pela Administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras. • Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras. • Todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto. A Companhia está avaliando o impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de resultados, da demonstração dos fluxos de caixa. Adicionalmente, a Companhia também está avaliando o impacto sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras, incluindo itens atualmente rotulados como "outros". Os diretores da Companhia esperam que a aplicação dessas alterações tenha um impacto sobre as suas demonstrações financeiras individuais consolidadas no futuro. Para as normas descritas abaixo, a Companhia entende que não haverá impacto material em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas: • IFRS 19: Subsidiárias sem responsabilidade pública: Divulgações: A IFRS 19 permite que uma subsidiária elegível (definida como subsidiária que não possui responsabilidade pública e que sua controladora final ou qualquer controladora intermediária que prepare demonstrações financeiras consolidadas disponíveis ao público que atendam as Normas Contábeis IFRS) a prover divulgações reduzidas quando aplicar as "IFRS Accounting Standards" em suas demonstrações financeiras. A nova norma é aplicável para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. • Alterações ao IFRS 9/CPC 40 (R1) e ao IFRS 7/CPC 40 (R1): As principais alterações são referentes a: • Desreconhecimento de passivo financeiro liquidado por transferência eletrônica. • Classificação de ativos financeiros: (i) termos contratuais que são consistentes com um acordo básico de empréstimo; (ii) ativos financeiros com características "non-recourse" e; (iii) instrumentos contratualmente vinculado. • Divulgações: (i) investimento em instrumento patrimonial designado a valor justo por meio de outros resultados abrangentes e; (ii) termos contratuais que podem alterar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais. As alterações são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. As alterações devem ser aplicadas retrospectivamente, de acordo com a IAS 8/CPC 23, com exceções específicas. • Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS - Volume 11 Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do método de equivalência patrimonial: • Alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7/CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros, IFRS 10/CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas e IAS 7/CPC 03 (R2) Demonstração dos Fluxos de Caixa: As alterações entram em vigor para períodos anuais de reporte iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. • Alterações ao IFRS 9/CPC 40 (R1) e ao IFRS 7/CPC 40 (R1): Contratos que fazem referência à eletricidade cuja geração dependente de condições naturais. As alterações entram em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026.

3. JLGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Estimativas e premissas: Na elaboração das demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia e de suas subsidiárias incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado, intangível e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social, provisão para crédito de liquidação duvidosa, valor justo das propriedades para investimento para fins de divulgação e a outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente. **Julgamentos:** A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas. **Mensuração a valor justo de propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e divulgação:** Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no CPC 46/IFRS 13 para avaliações de nível 3. Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e de divulgação, o Grupo considerou a metodologia de fluxos de caixa descontados a valor presente. Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e projeção, por um período de 15 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisões de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas. Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 15º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco de mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram consideradas perdas de receita por inadimplência. Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8. **Realização de créditos diferidos de imposto de renda e contribuição social:** Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social não utilizados, bem como diferenças temporárias, na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos e diferenças temporárias. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras. Esses prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social se referem à Companhia e não prescrevem. Contudo, sua compensação fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota Explicativa nº 18. **Valor justo dos instrumentos financeiros:** Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando disponíveis, ou, quando não, determinado pelo julgamento da administração. A qualidade do investimento completo e do julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. **Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos de contrato:** O Grupo utiliza uma matriz de provisão para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber e ativos de contrato. As taxas de provisão aplicadas são baseadas em dias de atraso para agrupamentos de vários segmentos de clientes que apresentam padrões de perda semelhantes (como, por exemplo, por região geográfica, tipo de produto ou tipo de cliente e risco de crédito, entre outras). A matriz de provisão baseia-se inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pelo Grupo. O Grupo revisa a matriz de forma prospectiva para ajustá-la de acordo com a experiência histórica de perda de crédito. Por exemplo, se há expectativa de deterioração de condições econômicas previstas no próximo ano (por exemplo, o produto interno bruto) - o que pode levar a um aumento na inadimplência no setor manufatureiro - as taxas de perda históricas são ajustadas. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A avaliação da correlação entre as taxas de perda histórica observadas, as condições econômicas previstas e as perdas de crédito esperadas são uma consideração importante. A qualidade do investimento completo e do crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas. A experiência histórica de perda de crédito do Grupo e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber e ativos de contrato do Grupo estão divulgadas na nota explicativa nº 5. **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas:** O Grupo reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Títulos de renda fixa (i)	-	-	323.736	285.213
Títulos de renda variável (ii)	-	-	106.203	80.194
	-	-	429.939	375.407

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

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Aluguéis, co-participações, varejo e prestação de serviços	43.877	41.401	396.888	348.283
Linearização, líquida da amortização (i)	546	2.166	66.883	107.820
Valores a receber parceiros (ii)	-	-	135.774	-
Contas a receber M&A (iii)	-	-	238.735	95.147
Outras (iv)	5.225	13.649	142.479	179.467
	49.648	57.216	980.759	730.717
	(13.041)	(12.684)	(125.563)	(113.487)
	36.607	44.532	855.196	617.230
	33.230	29.747	497.717	364.688
	3.377	14.785	367.479	252.542

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
A vencer de 721 a 1440 dias	525	539	5.269	2.863
A vencer de 361 a 720 dias	2.415	3.181	13.452	13.981
A vencer até 360 dias	27.169	23.566	228.308	199.972
Vencidas até 30 dias	1.381	739	21.080	15.872
Vencidas de 31 a 60 dias	518	177	5.695	6.544
Vencidas de 61 a 90 dias	59	65	3.490	1.971
Vencidas de 91 a 120 dias	56	142	3.107	3.417
Vencidas de 121 a 360 dias	972	1.196	23.245	16.092
Vencidas há mais de 360 dias	10.782	11.796	93.242	87.671
	43.877	41.401	396.888	348.283

Composição por idade de vencimento dos valores a receber Aluguéis, coparticipações, varejo e prestação de serviços: Composição por idade de vencimento dos valores a receber sem o impacto da linearização:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
A vencer de 721 a 1440 dias	526	539	252.534	94.211
A vencer de 361 a 720 dias	2.415	12.513	61.439	72.077
A vencer até 360 dias	32.393	27.863	450.046	325.042
Vencidas até 30 dias	1.381	739	21.079	15.872
Vencidas de 31 a 60 dias	518	177	5.694	6.544
Vencidas de 61 a 90 dias	59	65	3.490	1.971
Vencidas de 91 a 120 dias	56	142	3.107	3.417
Vencidas de 121 a 360 dias	972	1.196	23.245	16.092
Vencidas há mais de 360 dias	10.782	11.796	93.242	87.671
	49.102	55.050	913.876	622.897

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
A vencer	(1.069)	(417)	(7.945)	(7.519)
Vencidas até 30 dias	(383)	(88)	(5.850)	(4.237)
Vencidas de 31 a 60 dias	(181)	(26)	(1.994)	(2.176)
Vencidas de 61 a 90 dias	(23)	(11)	(1.355)	(757)
Vencidas de 91 a 120 dias	(23)	(27)	(1.303)	(1.442)
Vencidas de 121 a 360 dias	(580)	(319)	(13.874)	(9.683)
Vencidas há mais de 360 dias	(10.782)	(11.796)	(93.242)	(87.671)
	(13.041)	(12.684)	(125.563)	(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 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, são apresentados conforme abaixo (informação não auditada):

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

6. INFORMAÇÕES SOBRE SALDOS E TRANSAÇÕES ENTRE PARTES RELACIONADAS

A Companhia realiza, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas representadas pelas empresas da Iguatemi S.A., que são realizadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições definidas pela Administração. Saldos e transações com partes relacionadas: Os saldos e transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão assim representados:

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

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

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Custo dos serviços prestados:		
GJ Investimentos S.A. (ii)	(1.560)	(1.560)
IFCM - Infracommerce CXAAS S/A	-	(208)
	(1.560)	(1.768)
Mútuos com partes relacionadas:		
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas (i)	-	645
Ifashion Outlet Santa Catarina (ii)	498	67
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (iii)	69	6
Shopping Center Galleria (iii)	398	626
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (iii)	620	321
	1.585	1.665

(i) Refere-se a um mútuo com a FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, a qual detém uma participação de 30% do Shopping Center Iguatemi Campinas, com a finalidade de financiamento para expansão do shopping, com remuneração de CDI + 0,8% a.a. e liquidado em setembro de 2024. (ii) Referem-se a serviços administrativos prestados pela controladora Iguatemi S.A., tais como consultoria financeira e fiscal. (iii) Os saldos de partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial referem-se aos reembolsos de despesas não honradas pelos locatários e foram aportados pelos empreendedores, conforme determinam as Leis nº 4.591/64 e nº 8.245/91. **Contratos de mútuo:** A Iguatemi e suas controladas celebram empréstimos e financiamentos na qualidade de mutuante, com o objetivo de financiar o capital de giro de empresas relacionadas, e na qualidade de mutuária, com a finalidade de financiar seus empreendimentos. Os prazos e as condições dos contratos estão discriminados no quadro anexo. **Remuneração dos Administradores:** A remuneração anual da Administração referente a benefícios de curto prazo, no montante de R\$53.975, foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 17 de abril de 2025. As remunerações dos administradores, responsáveis pelo planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, que incluem os membros do Conselho de Administração e diretores estatutários, estão apresentadas a seguir.

... continuação					
Taxa média de desconto real			31.12.2025	31.12.2024	
Taxa de ocupação			9,2% a.a.	9% a.a.	
Taxa de crescimento real na perpetuidade			97,5%	96,6%	
Inflação anual na perpetuidade			2% a.a.	2% a.a.	
			3,6% a.a.	3,6% a.a.	
Com base no valor justo das propriedades para investimento, a Administração concluiu que não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.					

9. IMOBILIZADO

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

A movimentação do imobilizado é como segue:

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

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

10. INTANGÍVEL

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

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

	Consolidado			
	31.12.2025		31.12.2024	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Saldo Inicial			113.881	122.483
Adições			-	6.002
Amortizações			(12.515)	(16.604)
Saldo Final			101.366	113.881

Análise de recuperabilidade do ágio de rentabilidade futura: A unidade geradora de caixa (UGC) à qual o ágio por expectativa de rentabilidade futura ("goodwill") tiver sido alocado deve ser testada para verificar a necessidade de redução ao valor recuperável ("impairment"). O teste é feito comparando o valor contábil da UGC (incluindo o "goodwill"), com o seu valor recuperável, e deve ser realizado no mínimo anualmente, ou sempre que houver indicação de que a UGC possa estar desvalorizada. O ágio testado para fins de redução ao valor recuperável, considera a UGC dos shoppings Iguatemi São Paulo e Iguatemi Porto Alegre. A Companhia analisou o valor recuperável por meio do fluxo de caixa descontado - modelo nominal, o qual foi preparado por especialistas internos, considerando as qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macro econômicas. A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III), o qual foi preparado por especialistas internos, considerando, qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macro econômicas para um período de doze anos. Essas premissas consistiram nas projeções de Receita, Custos e Despesas, que se baseiam na experiência passada ajustada para as expectativas de tendências de mercado e decisões estratégicas tomadas com relação às unidades geradoras de caixa. Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do "guidance"). As principais premissas que balizaram a estimativa de valor estão descritas a seguir:

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

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

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

		Consolidado			
		31.12.2025		31.12.2024	
Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	10 de julho de 2031 (a)	-	-	40.078	42.375
Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	15 de dezembro de 2030 (b)	-	-	70.934	83.556
Opea CDI + 0,15% a.a	15 de setembro de 2025 (c)	-	-	-	37.947
Opea CDI + 1,30% a.a	15 de dezembro de 2034 (d)	-	-	85.697	89.325
Opea CDI + 1,30% a.a	19 de março de 2035 (e)	-	-	93.802	95.500
Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032 (f)	-	-	115.147	130.762
Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032 (g)	-	-	56.535	64.236
Opea CDI + 0,55% a.a	16 de outubro de 2028 (h)	182.531	181.204	182.531	181.204
Opea CDI + 0,60% a.a	15 de outubro de 2030 (i)	25.134	24.951	25.134	24.951
Opea 105% do CDI	16 de outubro de 2028 (j)	251.111	249.200	251.111	249.200
Opea 106% do CDI	15 de outubro de 2030 (k)	47.972	45.687	47.972	45.687
Banco Bradesco 99,95% do CDI	06 de fevereiro de 2043 (l)	618.557	647.229	618.557	647.229
Opea CDI + 0,30% a.a	11 de junho de 2032 (m)	-	-	132.352	129.037
Opea 103% CDI	11 de junho de 2032 (n)	-	-	556.005	555.030
Opea 96% CDI	18 de fevereiro de 2030 (k)	-	-	358.020	-
Opea 96% CDI	16 de fevereiro de 2032 (k)	-	-	368.621	-
		1.125.305	1.148.271	3.002.496	2.380.039
Circulante		55.016	44.127	157.519	137.462
Não circulante		1.070.289	1.104.144	2.844.977	2.242.577

Composição da dívida por indexador

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

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

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

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

Descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos: a) Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre, a Controlada celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R\$78.000, com taxa TR + 6,0, sendo liberado na sua totalidade com custo total de captação no valor de R\$1.571. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização vem ocorrendo no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo é de R\$40.078 (R\$46.375 em 2024) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants" financeiros. b) Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas, a Controlada celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R\$152.000, com taxa TR + 6,0, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização vem ocorrendo no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo é de R\$70.934 (R\$83.556 em 2024) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants" financeiros. c) Em 24 de setembro de 2015, a Controlada realizou uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$210.000 em nome da controlada Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários teve o fechamento de "bookbuilding" a taxa de CDI + 0,15% a.a. com carência de 48 meses e amortização em 72 meses a partir de outubro de 2019. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 100% (cem por cento) do Shopping Galleria. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo foi liquidado (R\$37.947 em 2024) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants" financeiros. d) Em 28 de dezembro de 2015, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$105.000 e liberado em 31 de dezembro de 2015 o valor de R\$35.000 e 4 de janeiro de 2016 o valor de R\$70.000 em nome da controlada CSC 142 Participações Ltda., para construção do futuro outlet na cidade de Tijucas em Santa Catarina. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 228 meses. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo é de R\$85.697 (R\$89.325 em 2024) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants" financeiros. e) Em 30 de junho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$105.000 em nome da controlada CSC 41 Participações Ltda., para capitalizar a Controlada. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 22 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo é de R\$93.802 (R\$95.500 em 2024) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants" financeiros. f) Com o objetivo de aumentar sua participação no Praia de Belas Shopping Center, a Controlada celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 23 de março de 2020, no valor de R\$174.600, com taxa escalonada entre TR + 8,60 e TR + 5,00%, taxa essa verificada mensalmente com base na Taxa Selic apurada na data de cada vencimento. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 37,545% do Praia de Belas Shopping Center. A amortização vem ocorrendo no prazo de 120 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo é de R\$115.147 (R\$130.762 em 2024) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants" financeiros. g) Com o objetivo de aumentar sua participação no Eplanada Shopping, a Controlada celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 23 de março de 2020, no valor de R\$85.500, com taxa escalonada entre TR + 8,60 e TR + 5,00%, taxa essa verificada mensalmente com base na Taxa Selic apurada na data de cada vencimento. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 27,3271782% do Eplanada Shopping. A amortização vem ocorrendo no prazo de 120 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo é de R\$56.535 (R\$64.236 em 2024) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants" financeiros. h) Em 18 de setembro de 2023, a Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração emitir a 4ª Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em 4 séries, a ser vinculada à 189ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Opea Securitizadora. A operação foi concluída em 18 de outubro de 2023 no montante total de R\$500.000, sendo: 1ª série no valor de R\$177.072 com remuneração de 100% CDI+ 0,55% a.a., vencimento em 16/10/2028 e amortização na mesma data; 2ª série no valor de R\$243.526 com remuneração de 105% do CDI, vencimento em 16/10/2028 e amortização na mesma data; 3ª série no total de R\$24.380 com remuneração de 100% CDI + 0,60% a.a., vencimento em 15/10/2030 e amortização em 15/10/2029 e 15/10/2030; 4ª série no total de R\$55.022 com remuneração de 106% do CDI, vencimento em 15/10/2030 e amortização em 15/10/2029 e 15/10/2030. Em dezembro de 2025, o saldo é de R\$506.748 (R\$501.042 em 2024) na controladora e no consolidado. Esta operação possui cláusula de "covenants" não financeiros como requisitos para alteração de controle societário, limitação à venda significativa de ativos entre outros. i) Com o objetivo de aumentar sua participação no shopping Iguatemi JK, a Companhia celebrou um financiamento com Banco Bradesco em 6 de março de 2023, no valor de R\$667.000, com taxa em TR + 9,48%. Esse contrato foi swapado na totalidade do seu fluxo a 99,95% do CDI. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 36% do shopping Iguatemi JK. A amortização ocorrerá no prazo de 216 meses sendo seu início em 06/03/2025, através do sistema de amortização constante (SAC). Em 31 de dezembro de 2025, o saldo é de R\$618.557 (R\$647.229 em 2024) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants" financeiros. j) Em 29 de maio de 2024, a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. foi autorizada pelo Conselho de Administração emitir a 12ª Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em 2 séries, a ser vinculada à 298ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Opea Securitizadora. A operação foi concluída em 21 de junho de 2024 no montante total de R\$700.000, sendo: 1ª série no valor de R\$148.083 com remuneração de 100% CDI+ 0,30% a.a., vencimento em 11 de junho de 2032 e amortização na mesma data; 2ª série no valor de R\$551.917 com remuneração de 103% do CDI, vencimento em 11 de junho de 2032 e amortizações em 11 de junho de 2031 e 11 de junho de 2032. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo é de R\$684.067 em 2024). Esta operação não possui cláusula de "covenants" financeiros. k) Em 20 de fevereiro de 2025, Iguatemi PPPH Participações LTDA, posteriormente incorporada pela CS41 Participações Ltda., emitiu a 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) séries, vinculadas à 416ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Opea Securitizadora. A operação foi concluída em 10 de março de 2025 no montante total de R\$700.000, sendo: 1ª série no valor de R\$350.000 com remuneração de 96% do CDI e vencimento em 14 de fevereiro de 2030 e amortização na mesma data; 2ª série no valor de R\$350.000 com remuneração de 99% do CDI e vencimento em 13 de fevereiro de 2032 e amortização na mesma data e, conta com o aval da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., conforme autorização do Conselho de Administração. Em dezembro 2025, o saldo é de R\$726.641. Esta operação não possui cláusula de "covenants" financeiros.

12. DEBÊNTURES

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

	Consolidado			
	31.12.2025		31.12.2024	
Debêntures 10ª emissão	416.382	515.131		
Debêntures 11ª emissão	235.619	235.104		
Debêntures 13ª emissão	309.553	305.925		
	961.554	1.056.160		
Circulante	228.521	124.564		
Não circulante	733.033	931.596		

As debêntures não são conversíveis em ações e foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, tendo a Oferta sido efetivada de acordo com o resultado do procedimento de "bookbuilding". As debêntures foram registradas na prestação de informações no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX. Décima emissão: Em outubro de 2020, a Companhia realizou sua décima emissão de Debêntures, por meio de oferta pública via Instrução CVM 476. Foram alocadas 500.000 (Quinhentas mil) debêntures em até duas séries, com vasos comunicantes, escriturais, quirográficas e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$1.000 (mil reais), sendo a primeira série com vencimento final em 28 de setembro de 2025 e a segunda série com vencimento de 50% em 28 de setembro de 2023 e 50% em 28 de setembro de 2027. A emissão de debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em setembro de 2020. O prazo de vencimento será de 5 (cinco) anos para a primeira série e 7 (sete) anos para a segunda série, contados da data de emissão. O valor nominal das debêntures da primeira série será integralmente amortizado em uma única parcela, na data de vencimento das debêntures e, o valor nominal das debêntures da segunda série será amortizado em duas parcelas. Nas debêntures da primeira série, incidirão juros remuneratórios correspondente à 100% da variação acumulada das taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 2,15% ao ano, base 252 dias úteis e para a segunda

série incidirão juros remuneratórios correspondente à 100% da variação acumulada das taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou "spread" de 2,45% ao ano, base 252 dias úteis todos calculados de forma exponencial e cumulativa "pro rata temporis" por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização, até a data do efetivo pagamento de ambas as séries. Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2025 totalizam R\$1.261 (não circulante R\$802). Décima primeira emissão: Em julho de 2021, a Companhia realizou sua décima primeira emissão de Debêntures, por meio de oferta pública via Instrução CVM 476. Foram alocadas 500.000 (Quinhentas mil) debêntures em até duas séries, com vasos comunicantes, escriturais, quirográficas e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$1.000 (mil reais), sendo a primeira série com vencimento final em 24 de junho de 2028 e a segunda série com vencimento em 24 de junho de 2028. A emissão de debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em junho de 2021. O prazo de vencimento será de 5 (cinco) anos para a primeira série e 7 (sete) anos para a segunda série, contados da data de emissão. O valor nominal das debêntures da primeira série será integralmente amortizado em uma única parcela, na data de vencimento das debêntures e, o valor nominal das debêntures da segunda série será amortizado em duas parcelas anuais, sendo a primeira em junho/2027 e a segunda na data de vencimento das debêntures. Nas debêntures da primeira série, incidirão juros remuneratórios correspondente à 100% da variação acumulada das taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 1,48% ao ano, base 252 dias úteis e para a segunda série incidirão juros remuneratórios correspondente à 100% da variação acumulada das taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou "spread" de 1,63% ao ano, base 252 dias úteis todos calculados de forma exponencial e cumulativa "pro rata temporis" por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização, até a data do efetivo pagamento de ambas as séries. Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2025 totalizam R\$1.092 (não circulante R\$669) e em 31 de dezembro de 2024 totalizam R\$1.516 (não circulante R\$1.093). Décima terceira emissão: Em 13 de setembro de 2024, a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. foi autorizada pelo Conselho de Administração a emitir a 13ª Emissão de Debêntures simples, não conversível em ações, em série única com prazo total de 6 anos. A operação foi concluída em 25 de setembro de 2024 no montante de R\$300.000 com remuneração de 100% do CDI + 0,45% a.a., com vencimento em 20 de setembro de 2030 e amortização ao final do 5º e 6º ano. Os recursos ora captados, foram utilizados para efetuar o pagamento antecipado da 11ª Emissão de Debêntures 1ª série, cujo vencimento é 24 de junho de 2026 e tem um custo de CDI + 1,48% a.a. Esta operação possui cláusula de "covenants" financeiros. Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2025 totalizam R\$2.637 (não circulante R\$2.082) e em 31 de dezembro de 2024 totalizam R\$3.192 (não circulante R\$2.637). Cláusulas contratuais - "Covenants": A Companhia possui cláusulas de "covenants" nos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Os principais "covenants" são referentes ao atendimento de certos índices financeiros e não financeiros como requisitos para alteração de controle societário, limitação à venda significativa de ativos entre outros. Abaixo as debêntures que possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem:

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

A exigibilidade do atendimento aos índices financeiros e não financeiros é trimestral e com base na avaliação da Companhia todas as cláusulas foram cumpridas em todos os trimestres referente ao exercício 2025 e não existem cláusulas de opção de repactuação. A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	1.056.160	1.422.782
Captações	-	300.000.000
Pagamento principal e juros	(252.775)	(829.111)
Custos de emissão	1.437	2.080
Juros provisionados	156.732	160.409
Saldo final	961.554	1.056.160

... continuação

IGUATEMI S.A.

de variações nos índices de correção monetária: A administração considera que o risco mais relevante de variações nas taxas de juros advém do passivo vinculado à TR e principalmente ao CDI. O risco está associado à oscilação dessas taxas. Na data de encerramento do exercício de 31 de dezembro de 2025, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI e TR. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do exercício. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente. Em 31 de dezembro de 2025, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, ao TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das oscilações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente. Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas. Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiras estão apresentados na nota explicativa nº 4. Os efeitos de exposição a taxa de juros, nos cenários de sensibilidade estimados pela Companhia, estão demonstrados nas tabelas a seguir:

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

Operação	Taxa	Risco individual	Controladora					Consolidado				
			31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024				
Cenário Provável												
Dívidas em CDI	12,65	Manutenção CDI	159.887	727.241	233.694	384.244	1.505.066	540.648	1.146.430	1.194.538	1.577.310	
Dívidas em TR	0,17	Manutenção TR	-	-	-	-	-	25.389	41.423	28.695	6.908	
Total vinculado a taxas de juros			159.887	727.241	233.694	384.244	1.505.066	566.037	1.187.853	1.223.233	1.584.218	
Cenário Possível > 25%												
Dívidas em CDI	15,81	Elevação em CDI	191.969	798.945	269.495	473.143	1.733.552	602.203	1.232.795	1.236.234	1.669.633	
Dívidas em TR	0,21	Elevação em TR	-	-	-	-	-	25.468	41.970	29.723	7.036	
Total vinculado a taxas de juros			191.969	798.945	269.495	473.143	1.733.552	627.671	1.274.765	1.265.957	1.676.669	
Cenário Remoto > 50%												
Dívidas em CDI	18,98	Alta Elevação em CDI	223.285	869.080	304.334	559.514	1.956.213	662.419	1.317.252	1.276.801	1.759.330	
Dívidas em TR	0,25	Alta Elevação em TR	-	-	-	-	-	25.547	42.523	30.772	7.166	
Total vinculado a taxas de juros			223.285	869.080	304.334	559.514	1.956.213	687.966	1.359.775	1.307.573	1.766.496	
Cenário Possível < 25%												
Dívidas em CDI	9,49	Redução em CDI	126.996	653.885	196.876	292.669	1.029.213	413.225	967.545	1.107.482	1.384.134	
Dívidas em TR	0,12	Redução em TR	-	-	-	-	-	24.264	38.932	26.009	6.568	
Total vinculado a taxas de juros			126.996	653.885	196.876	292.669	1.029.213	437.489	1.006.477	1.133.491	1.390.702	
Cenário Remoto < 50%												
Dívidas em CDI	6,33	Redução em CDI	93.242	578.767	158.973	198.231	1.029.213	413.225	967.545	1.107.482	1.384.134	
Dívidas em TR	0,08	Redução em TR	-	-	-	-	-	24.264	38.932	26.009	6.568	
Total vinculado a taxas de juros			93.242	578.767	158.973	198.231	1.029.213	437.489	1.006.477	1.133.491	1.390.702	

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

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

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

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

18. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas vigentes e estão demonstrados a seguir:
Composição da despesa com imposto de renda e contribuição social nos exercícios

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

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA

a. Capital social: Em 31 de dezembro de 2025, o capital social integralizado da Companhia é de R\$1.819.552 (R\$1.819.552 em 31 de dezembro

... continuação	
IGUATEMI S.A.	
RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS	
Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da Iguatemi S.A. São Paulo - SP Opinião Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Iguatemi S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Iguatemi S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Base para opinião Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Principais assuntos de auditoria Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. <i>Redução do valor recuperável das propriedades para investimento</i> Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2.12 e nº 8 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2025, os saldos de propriedades para investimento, que são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas, totalizam R\$6.215.725 mil no Consolidado. A Companhia e suas controladas suportam a realização desses ativos por meio de estimativas de suas rentabilidades futuras e geração de caixa, preparadas pela diretoria, com base em seu julgamento e suportada pelo plano de negócios e orçamento, aprovados pelos órgãos de governança corporativa. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia. Devido à materialidade dos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição do valor recuperável dos ativos, o que envolve julgamento pela diretoria, o assunto foi considerado área de foco de nossa auditoria. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a identificação das atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia em relação à elaboração e às revisões dos testes do valor recuperável dos ativos; (b) o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela diretoria e na avaliação das principais premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável das propriedades para investimento da Companhia; (c) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das principais premissas utilizadas na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela diretoria da Companhia e comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela diretoria na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (d) a verificação da exatidão dos cálculos matemáticos das projeções; (e) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento das projeções de fluxo de caixa; (f) a comparação do valor recuperável adotado pela diretoria, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil das propriedades para investimento; e (g) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. No decorrer de nossa auditoria foi identificada deficiência de controle interno relacionada à avaliação da redução ao valor recuperável das propriedades para investimento. Avaliamos a natureza, época e extensão de nossos procedimentos substantivos inicialmente planejados, e concluímos que estes permanecem adequados. Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, consideramos que o reconhecimento da redução do valor recuperável das propriedades para investimento, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2.5 e nº 22, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguéis pelo método linear durante o período dos arrendamentos de suas propriedades para investimento. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse dos ativos. Para as receitas de aluguéis, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Arrendamentos, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos vigentes, consideramos o reconhecimento da receita como um assunto em foco de nossa auditoria, pois os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem cláusulas contratuais específicas e cálculos sistêmicos para a determinação do valor da receita do contrato e o período do seu reconhecimento e, neste cenário existe o risco de o cálculo de linearização não corresponder de maneira coerente as transações e/ou normas contábeis vigentes. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a identificação das atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia no processo de reconhecimento de receitas de aluguel; (b) testes documentais em bases amostrais, incluindo o exame dos respectivos contratos; e (c) recálculo dos valores do reconhecimento da receita, observando os períodos adequados de competência ao longo do ano e dos períodos contratuais; e (d) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Como resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, identificamos deficiências de controles internos relacionadas ao reconhecimento da receita de aluguéis que nos levaram a ampliar a extensão e a natureza de nossos procedimentos substantivos planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e adequadas. Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos as receitas reconhecidas oriundas de contratos de arrendamentos operacionais, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. <i>Valor recuperável dos tributos diferidos ativos</i> Conforme descrito na nota explicativa nº 18 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2025, o saldo consolidado de tributos diferidos ativos provenientes de prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição social e diferenças temporárias, cujo reconhecimento e realização estão fundamentados em estudo elaborado pela diretoria sobre a geração de lucros tributáveis futuros, é de R\$388.736 mil no Consolidado. A estimativa de geração de lucros tributáveis futuros requer julgamento significativo na determinação da projeção de lucros futuros. Devido à materialidade dos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição da projeção de lucros tributáveis futuros, o que envolve grau elevado de julgamento da Diretoria, o assunto foi considerado área de foco de nossa auditoria. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a identificação das atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia em relação à elaboração e às revisões da projeção de lucros tributários futuros; (b) a análise das bases que deram origem aos créditos tributários sob a legislação tributária vigente; (c) a avaliação das principais premissas e metodologia usadas pela Companhia para a elaboração das projeções dos lucros tributáveis	
futuros e de ajustes por diferenças permanentes e temporárias que fazem parte da determinação do lucro tributário, planejamentos tributários, alíquotas dos tributos e os cálculos aritméticos; (d) a comparação de certos dados das projeções, quando disponíveis, com outras fontes externas e alinhamento dessas premissas com os planos de negócio aprovados pelos órgãos de Governança da Companhia; (e) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício; e (f) a revisão das divulgações efetuadas na nota explicativa nº 18 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Outros assuntos <i>Demonstrações do valor adicionado</i> As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS Accounting Standards, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluímos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito. Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS Accounting Standards, emitidas pelo IASB, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.	
São Paulo, 24 de fevereiro de 2026 Deloitte DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Auditores Independentes Ltda. CRC nº 2 SP 011609/O-8	
Ribas Gomes Simões Contador CRC nº 1 SP 289690/O-0	

