IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A

Informações Trimestrais >

Ano: 2026 Versão: 1

Sumário

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A

Dados da Empresa 03

DFs Individuais 04

DFs Consolidadas 06

Comentário do Desempenho 29

Notas Explicativas 33

Pareceres e Declarações 08

Índice

Dados da Empresa

Dados da Empresa / Composição do Capital 09

Índice

DFs Individuais

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo 10

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo 11

DFs Individuais / Demonstração do Resultado 13

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente 14

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa 15

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido 05

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado 18

Índice

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/09/2026 16

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025 17

Índice

DFs Consolidadas

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo 19

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo 20

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado 22

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente 23

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa 24

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido 07

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado 28

Índice

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/09/2026 26

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025 27

Índice

Pareceres e Declarações

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 61

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 62

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 63

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2026
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	164.955.322
Preferenciais	0
Total	164.955.322
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Renda Bruta	
Data da apuração	30/09/2026
Receita Bruta Consolidada	677.888
Data da apuração (comparativa)	30/09/2025
Receita Bruta Consolidada (comparativa)	612.087

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	6.843.053	6.202.789
1.01	Ativo Circulante	1.593.582	1.321.466
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.024	13.311
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.431.462	1.190.096
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.431.462	1.190.096
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	1.431.462	1.190.096
1.01.03	Contas a Receber	118.306	86.017
1.01.03.01	Clientes	35.461	55.355
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	82.845	30.662
1.01.06	Tributos a Recuperar	28.106	22.502
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	28.106	22.502
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.878	1.861
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.806	7.679
1.01.08.03	Outros	9.806	7.679
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	1.464	925
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	8.342	6.754
1.02	Ativo Não Circulante	5.249.471	4.881.323
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	123.993	62.987
1.02.01.04	Contas a Receber	88.549	31.478
1.02.01.04.01	Clientes	5.115	7.522
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	83.434	23.956
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	5.100	3.742
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	996	1.164
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	4.104	2.578
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	30.344	27.767
1.02.01.10.04	Empréstimos a Receber	1.200	0
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	29.144	27.767
1.02.02	Investimentos	5.088.492	4.784.671
1.02.02.01	Participações Societárias	3.622.497	3.287.589
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	3.601.598	3.266.690
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	20.899	20.899
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.465.995	1.497.082
1.02.03	Imobilizado	32.338	25.191
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	32.338	25.191
1.02.04	Intangível	4.648	8.474
1.02.04.01	Intangíveis	4.648	8.474
1.02.04.01.03	Softwares	4.648	8.474

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	6.843.053	6.202.789
2.01	Passivo Circulante	369.279	548.941
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	31.773	36.104
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	31.773	36.104
2.01.02	Fornecedores	16.892	10.260
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	16.892	10.260
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.239	5.621
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	635	5.179
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	635	5.179
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.604	442
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	285.320	270.684
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	84.986	42.163
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	84.986	42.163
2.01.04.02	Debêntures	200.334	228.521
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-1.014	-1.437
2.01.04.02.02	Debêntures	201.348	229.958
2.01.05	Outras Obrigações	33.055	226.272
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	331	71.509
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	331	71.509
2.01.05.02	Outros	32.724	154.763
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	135.273
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	20.360	9.990
2.01.05.02.06	Receitas Diferidas	12.364	9.500
2.02	Passivo Não Circulante	1.849.569	1.758.129
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.667.824	1.605.386
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.369.490	872.353
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.369.490	872.353
2.02.01.02	Debêntures	298.334	733.033
2.02.02	Outras Obrigações	1.804	25.013
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	25.013
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	0	25.013
2.02.02.02	Outros	1.804	0
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.804	0
2.02.03	Tributos Diferidos	150.004	100.199
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	150.004	100.199
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	149.669	100.199
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	335	0
2.02.04	Provisões	6.953	378
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.953	378
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	319	355
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	6.634	23
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	22.984	27.153
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	22.984	27.153
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	22.984	27.153
2.03	Patrimônio Líquido	4.624.205	3.895.719

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2.03.01	Capital Social Realizado	3.000.036	3.000.036
2.03.02	Reservas de Capital	350.893	335.377
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	279.321	279.321
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	71.572	56.056
2.03.04	Reservas de Lucros	485.371	560.306
2.03.04.01	Reserva Legal	220.049	220.049
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	265.322	340.257
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	787.905	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	120.632	343.772	106.218	309.415
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-31.256	-88.453	-27.766	-77.945
3.03	Resultado Bruto	89.376	255.319	78.452	231.470
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	415.758	689.570	83.568	340.718
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-28.131	-86.839	-26.141	-85.526
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	110.120	134.636	6.907	12.449
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.918	-24.565	-309	-458
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	339.687	666.338	103.111	414.253
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	505.134	944.889	162.020	572.188
3.06	Resultado Financeiro	-32.964	-92.894	-32.446	-106.942
3.06.01	Receitas Financeiras	50.967	135.703	50.641	118.970
3.06.01.01	Receitas Financeiras	50.967	135.703	50.641	118.970
3.06.02	Despesas Financeiras	-83.931	-228.597	-83.087	-225.912
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-83.931	-228.597	-83.087	-225.912
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	472.170	851.995	129.574	465.246
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-45.809	-64.090	-9.390	-18.551
3.08.01	Corrente	-5.652	-14.907	286	286
3.08.02	Diferido	-40.157	-49.183	-9.676	-18.837
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	426.361	787.905	120.184	446.695
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	426.361	787.905	120.184	446.695
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	2,58	4,78	0,73	2,71
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	2,58	4,78	0,73	2,71

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
4.01	Lucro Líquido do Período	426.361	787.905	120.184	446.695
4.03	Resultado Abrangente do Período	426.361	787.905	120.184	446.695

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-27.875	1.253
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	203.615	215.467
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	787.905	446.695
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	35.498	24.986
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Propriedade para investimento	-122.929	0
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-666.338	-414.253
6.01.01.05	Variações Monetárias Líquidas	82.873	97.711
6.01.01.06	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	6.575	0
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	49.183	18.837
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	13.668	13.668
6.01.01.09	Provisão para Pagamento de Bonificação	7.082	9.657
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	4.245	1.763
6.01.01.13	Amortização dos Custos de Captação	4.728	3.646
6.01.01.16	Linearização dos descontos	1.125	12.757
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-32.330	-19.501
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	-2.732	5.784
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	-5.604	108
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	-1.739	-154
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	-1.358	-7.340
6.01.02.06	Outros Ativos	-2.965	-2.094
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-2.017	-2.851
6.01.02.09	Fornecedores	6.632	5.007
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	2.380	583
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-11.413	-17.114
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	-23.884	-4.481
6.01.02.13	Contas a Pagar	10.370	3.051
6.01.03	Outros	-199.160	-194.713
6.01.03.01	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-5.426	0
6.01.03.02	Pagamentos de juros	-193.734	-194.713
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	172.795	335.085
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-198.630	-108.489
6.02.02	Venda de Ativo Permanente	89.992	0
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	621.169	395.250
6.02.05	Redução de Capital	-10.736	0
6.02.07	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-348.695	187.251
6.02.08	Aplicações Financeiras	19.695	-138.927
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-156.207	-347.280
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-481.285	-129.594
6.03.02	Dividendos Pagos	-209.922	-356.501
6.03.03	Captação de empréstimos	535.000	0
6.03.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	138.815
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-11.287	-10.942
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	13.311	12.063
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.024	1.121

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/09/2026

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.000.036	335.377	560.020	0	0	3.895.433
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.000.036	335.377	560.020	0	0	3.895.433
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	15.516	0	0	0	15.516
5.04.10	Constrituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	13.668	0	0	0	13.668
5.04.11	Outros	0	1.848	0	0	0	1.848
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-74.649	787.905	0	713.256
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-74.649	787.905	0	713.256
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.000.036	350.893	485.371	787.905	0	4.624.205

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.000.036	319.001	0	469.956	0	3.788.993
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.000.036	319.001	0	469.956	0	3.788.993
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	13.668	-64.638	0	0	-50.970
5.04.08	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	13.668	0	0	0	13.668
5.04.09	Distribuição Antecipada de Resultados	0	0	-64.638	0	0	-64.638
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-203.845	446.695	0	242.850
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-203.845	446.695	0	242.850
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.000.036	332.669	-268.483	916.651	0	3.980.873

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
7.01	Receitas	492.464	349.814
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	368.213	355.151
7.01.02	Outras Receitas	128.496	-3.574
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-4.245	-1.763
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-85.082	-68.777
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-37.821	-39.021
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-47.261	-29.756
7.03	Valor Adicionado Bruto	407.382	281.037
7.04	Retenções	-35.498	-24.986
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-35.498	-24.986
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	371.884	256.051
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	802.041	533.223
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	666.338	414.253
7.06.02	Receitas Financeiras	135.703	118.970
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.173.925	789.274
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.173.925	789.274
7.08.01	Pessoal	74.091	68.956
7.08.01.01	Remuneração Direta	44.158	38.169
7.08.01.02	Benefícios	24.369	24.881
7.08.01.03	F.G.T.S.	5.564	5.906
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	91.221	54.772
7.08.02.01	Federais	87.653	51.592
7.08.02.03	Municipais	3.568	3.180
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	220.708	218.851
7.08.03.01	Juros	228.597	225.912
7.08.03.02	Aluguéis	290	298
7.08.03.03	Outras	-8.179	-7.359
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	787.905	446.695
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	787.905	446.695

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	8.170.371	7.628.423
1.01	Ativo Circulante	2.594.086	2.002.364
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	11.630	30.947
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.948.346	1.443.602
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.948.346	1.443.602
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	1.948.346	1.443.602
1.01.03	Contas a Receber	521.656	445.473
1.01.03.01	Clientes	140.325	217.428
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	381.331	228.045
1.01.04	Estoques	45.251	41.576
1.01.06	Tributos a Recuperar	43.035	23.618
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	43.035	23.618
1.01.07	Despesas Antecipadas	12.699	7.935
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.469	9.213
1.01.08.03	Outros	11.469	9.213
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	1.523	866
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	9.946	8.347
1.02	Ativo Não Circulante	5.576.285	5.626.059
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	605.976	458.534
1.02.01.04	Contas a Receber	482.824	337.498
1.02.01.04.01	Clientes	9.034	14.681
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	473.790	322.817
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	7.324	7.073
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	7.324	7.073
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	115.828	113.963
1.02.01.10.04	Empréstimos a Receber	1.375	307
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	114.441	113.644
1.02.01.10.07	Outros Ativos não circulantes	12	12
1.02.02	Investimentos	4.807.371	5.015.870
1.02.02.01	Participações Societárias	271.816	269.776
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	225.345	223.305
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	46.471	46.471
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.535.555	4.746.094
1.02.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.535.555	4.746.094
1.02.03	Imobilizado	68.685	53.575
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	68.685	53.575
1.02.04	Intangível	94.253	98.080
1.02.04.01	Intangíveis	94.253	98.080
1.02.04.01.02	Ágio na Aquisição de Investimentos	88.169	88.169
1.02.04.01.03	Softwares	6.084	9.911

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	8.170.371	7.628.423
2.01	Passivo Circulante	722.666	798.254
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	42.745	47.200
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	42.745	47.200
2.01.02	Fornecedores	37.741	26.968
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	37.741	26.968
2.01.03	Obrigações Fiscais	35.872	38.807
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.271	11.754
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	10.271	11.754
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	1.946	6.459
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	23.655	20.594
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	320.238	331.024
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	119.904	102.503
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	119.904	102.503
2.01.04.02	Debêntures	200.334	228.521
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-1.014	-1.437
2.01.04.02.02	Debêntures	201.348	229.958
2.01.05	Outras Obrigações	286.070	354.255
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.462	3.110
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	3.462	3.110
2.01.05.02	Outros	282.608	351.145
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	135.273
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	259.251	196.268
2.01.05.02.06	Receitas Diferidas	23.357	19.604
2.02	Passivo Não Circulante	2.823.679	2.934.516
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.553.418	2.507.721
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.255.084	1.774.688
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.255.084	1.774.688
2.02.01.02	Debêntures	298.334	733.033
2.02.02	Outras Obrigações	36.389	237.314
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	25.013
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	25.013
2.02.02.02	Outros	36.389	212.301
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.804	0
2.02.02.02.04	Outras Contas a Pagar Não Circulante	34.585	212.301
2.02.03	Tributos Diferidos	168.805	123.952
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	168.805	123.952
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	138.391	109.187
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	30.414	14.765
2.02.04	Provisões	27.078	19.248
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	27.078	19.248
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	511	611
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	26.567	18.637
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	37.989	46.281
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	37.989	46.281

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.624.026	3.895.653
2.03.01	Capital Social Realizado	3.000.036	3.000.036
2.03.02	Reservas de Capital	350.893	335.377
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	279.321	279.321
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	71.572	56.056
2.03.04	Reservas de Lucros	485.371	560.020
2.03.04.01	Reserva Legal	220.049	220.049
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	265.322	339.971
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	787.905	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-179	220

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	333.102	958.528	289.750	846.856
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-97.693	-280.640	-82.614	-234.769
3.03	Resultado Bruto	235.409	677.888	207.136	612.087
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	321.237	395.754	-20.657	63.662
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-35.892	-113.142	-31.521	-106.336
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	705.903	1.059.231	13.081	431.514
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-347.293	-546.350	-1.335	-259.912
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.481	-3.985	-882	-1.604
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	556.646	1.073.642	186.479	675.749
3.06	Resultado Financeiro	-57.161	-166.606	-29.937	-134.463
3.06.01	Receitas Financeiras	74.775	200.092	63.903	156.024
3.06.01.01	Receitas Financeiras	74.775	200.092	63.903	156.024
3.06.02	Despesas Financeiras	-131.936	-366.698	-93.840	-290.487
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-131.936	-366.698	-93.840	-290.487
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	499.485	907.036	156.542	541.286
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-73.124	-119.077	-36.330	-94.507
3.08.01	Corrente	-32.594	-89.968	-14.102	-72.526
3.08.02	Diferido	-40.530	-29.109	-22.228	-21.981
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	426.361	787.959	120.212	446.779
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	426.361	787.959	120.212	446.779
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	0	787.905	120.184	446.695
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	54	28	84
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	2,58	4,78	0,73	2,71
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	2,58	4,78	0,73	2,71

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	426.361	787.959	120.212	446.779
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	426.361	787.959	120.212	446.779
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	426.361	787.905	120.184	446.695
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	54	28	84

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	259.629	330.635
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	571.425	402.118
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	787.959	446.779
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	90.712	67.726
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Propriedade para investimento	-628.554	-267.089
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.985	1.604
6.01.01.05	Variações Monetárias Líquidas	161.899	63.482
6.01.01.06	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	36.154	-1.197
6.01.01.07	Impostos de Renda e Contribuição Social Diferidos	29.109	21.981
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	13.668	13.668
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	15.866	16.958
6.01.01.10	Provisão para crédito de Liquidação Duvidosa	42.015	3.902
6.01.01.13	Amortização dos Custos de Captação	6.066	4.318
6.01.01.15	Provisão para Desvalorização do Estoque	0	299
6.01.01.16	Linearização dos descontos	12.546	29.687
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	86.061	214.914
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	26.025	176.625
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	-1.725	-9
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	1.553	5.804
6.01.02.06	Outros Ativos	-2.396	-14.855
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-4.764	-5.476
6.01.02.08	Estoques	-3.675	-16.935
6.01.02.09	Fornecedores	10.773	-25.683
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	78.483	75.765
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-20.321	-23.898
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	-22.813	3.260
6.01.02.13	Contas a Pagar	24.921	40.316
6.01.03	Outros	-397.857	-286.397
6.01.03.01	Pagamentos de Impostos de Renda e Contribuição Social	-85.091	-66.570
6.01.03.02	Pagamento de Juros	-312.766	-219.827
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	86.229	34.272
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-488.219	-244.767
6.02.02	Venda de Ativo Permanente	399.343	294.206
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	934	1.208
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	-7.058	0
6.02.08	Aplicações Financeiras	181.682	-16.311
6.02.10	Outros	-453	-64
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-365.175	-396.277
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-499.584	-178.591
6.03.02	Dividendos Pagos	-209.922	-356.501
6.03.03	Captação de Empréstimos	535.000	0
6.03.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	138.815
6.03.08	Aquisições de Ativo Não Circulante	-190.669	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-19.317	-31.370

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	30.947	38.535
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	11.630	7.165

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/09/2026

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.000.036	335.377	560.020	0	0	3.895.433	220	3.895.653
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.000.036	335.377	560.020	0	0	3.895.433	220	3.895.653
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	15.516	0	0	0	15.516	-453	15.063
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	13.668	0	0	0	13.668	0	13.668
5.04.11	Outros	0	1.848	0	0	0	1.848	-453	1.395
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-74.649	787.905	0	713.256	54	713.310
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	787.905	0	787.905	54	787.959
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-74.649	0	0	-74.649	0	-74.649
5.05.02.06	Distribuição Antecipada de Resultados	0	0	-74.649	0	0	-74.649	0	-74.649
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.000.036	350.893	485.371	787.905	0	4.624.205	-179	4.624.026

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.000.036	319.001	469.956	0	0	3.788.993	196	3.789.189
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.000.036	319.001	469.956	0	0	3.788.993	196	3.789.189
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	13.668	-64.638	0	0	-50.970	-64	-51.034
5.04.08	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	13.668	0	0	0	13.668	0	13.668
5.04.09	Distribuição Antecipada de Resultados	0	0	-64.638	0	0	-64.638	0	-64.638
5.04.10	Outros	0	0	0	0	0	0	-64	-64
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-203.845	446.695	0	242.850	84	242.934
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-203.845	446.695	0	242.850	84	242.934
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.000.036	332.669	201.473	446.695	0	3.980.873	216	3.981.089

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
7.01	Receitas	2.064.744	1.373.502
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.087.420	1.003.511
7.01.02	Outras Receitas	1.019.339	373.893
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-42.015	-3.902
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-651.172	-404.039
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-137.169	-121.252
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-514.003	-282.787
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.413.572	969.463
7.04	Retenções	-90.712	-67.726
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-90.712	-67.726
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.322.860	901.737
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	196.107	154.420
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.985	-1.604
7.06.02	Receitas Financeiras	200.092	156.024
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.518.967	1.056.157
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.518.967	1.056.157
7.08.01	Pessoal	119.560	108.615
7.08.01.01	Remuneração Direta	69.660	61.312
7.08.01.02	Benefícios	42.008	39.274
7.08.01.03	F.G.T.S.	7.892	8.029
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	253.344	218.112
7.08.02.01	Federais	205.491	178.020
7.08.02.02	Estaduais	32.363	25.555
7.08.02.03	Municipais	15.490	14.537
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	358.104	282.651
7.08.03.01	Juros	366.698	290.487
7.08.03.02	Aluguéis	2.336	1.782
7.08.03.03	Outras	-10.930	-9.618
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	787.959	446.779
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	787.905	446.695
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	54	84

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO

DRE Consolidada - Contábil (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %
Receita Bruta	**369.205**	**342.488**	**7,8%**
Impostos e descontos	-36.103	-52.738	-31,5%
Receita Líquida	**333.102**	**289.750**	**15,0%**
Custos e Despesas	-101.779	-90.173	12,9%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	358.610	11.746	2953,0%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.481	-882	67,9%
EBITDA	**588.452**	**210.441**	179,6%
Margem EBITDA	*176,66%*	*72,63%*	**104,0 p.p.**
Depreciação e Amortização	-31.806	-23.962	32,7%
EBIT	**556.646**	**186.479**	**198,5%**
Margem EBIT	*167,11%*	*64,36%*	102,8 p.p.
Receitas Financeiras	74.775	63.903	17,0%
Despesas Financeiras	-131.936	-93.840	40,6%
IR e CSLL	-73.124	-36.330	101,3%
Lucro Líquido	**426.361**	**120.212**	**254,7%**
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	**426.361**	**120.184**	**254,8%**
Atribuído a Sócios Não Controladores	**-**	**28**	**-100,0%**
Margem Líquida	*128,00%*	*41,49%*	86,5 p.p.
FFO	**458.167**	**144.174**	**217,8%**
Margem FFO	*137,55%*	*49,76%*	87,8 p.p.

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi no período foi de R$ 369 milhões, um aumento de 7,8% em relação ao mesmo período de 2025.

Receita Bruta - Contábil (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %
Aluguel	211.233	199.982	5,6%
Taxa de Administração	30.906	30.217	2,3%
Estacionamento	58.162	52.803	10,1%
Operações de varejo	68.904	59.486	15,8%
Total	**369.205**	**342.488**	**7,8%**

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve um aumento de 5,6% em relação ao mesmo período de 2025.

Receita de Aluguel - Contábil (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %
Aluguel Mínimo	170.194	164.249	3,6%
Aluguel Percentual	16.547	15.793	4,8%
Locações Temporárias	24.492	19.940	22,8%
Total	**211.233**	**199.982**	**5,6%**

Este aumento da Receita de Aluguel em relação a 2025 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: aumento de 3,6%, devido à maior taxa de ocupação e ao aumento real dos aluguéis nas renovações.
- Aluguel Percentual (Overage): aumento de 4,8%, decorrente do crescimento das vendas, além de mais lojistas no patamar de breakeven no portfólio.

A Taxa de Administração apresentou um aumento de 2,3% em relação ao mesmo período de 2025, impactado positivamente pelo avanço do resultado operacional dos shoppings.
A Receita de Estacionamento atingiu R$ 58 milhões, 10,1% acima do mesmo período de 2025, em razão do aumento do fluxo de veículos, somado à revisão das tarifas.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R$ 36 milhões negativos.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida do período foi de R$ 333 milhões, aumento de 15% em relação ao mesmo período de 2025.

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Contábil (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	**-73.802**	**-65.407**	**12,8%**
Pessoal	-10.202	-8.476	20,4%
Serviços de terceiros	-3.537	-1.284	175,5%
Fundo de promoção	-560	-480	16,7%
Estacionamento	-7.710	-10.149	-24,0%
Operações de varejo	-41.534	-36.692	13,2%
Outros	-10.259	-8.326	23,2%
Despesas	**-27.977**	**-24.766**	**13,0%**
Pessoal	-13.597	-10.766	26,3%
Remuneração baseado em ações	-4.556	-5.771	-21,1%
Serviços de terceiros	-5.301	-3.801	39,5%
Outros	-4.523	-4.428	2,1%
Subtotal	**-101.779**	**-90.173**	**12,9%**
Depreciação e Amortização	-31.806	-23.962	32,7%
Total	**-133.585**	**-114.135**	**17,0%**

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R$ 74 milhões no período (excluindo depreciação e amortização), apresentou um aumento de 12,8% em comparação ao mesmo período de 2025, em função do aumento de custos do varejo e serviço de terceiros.
As Despesas ficaram 13% acima do mesmo período de 2025, principalmente pelo aumento de despesas com pessoal e serviços de terceiros.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras Rec. (Desp.) Op. - Contábil (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %
Venda de participação	353.515	-	n.a.
Outros	5.095	11.746	-56,6%
Outras Receitas (Desp.) Op.	**358.610**	**11.746**	**2953,0%**

A linha de Outras Receitas (Despesas) Operacionais foi de R$ 359 milhões no período. O aumento reflete o ganho de capital referente à venda de participações em cinco ativos ao TRXF11, concluída neste trimestre.

RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro Líquido - Contábil (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %
Receitas Financeiras	74.775	63.903	17,0%
Despesas Financeiras	-131.936	-93.840	40,6%
Resultado Financeiro	**-57.161**	**-29.937**	**90,9%**

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi foi de R$ 57 milhões negativos, uma piora de 90,9% em relação ao valor apresentado no mesmo período de 2025, impactado principalmente pela atualização de valores de contas a receber, ajuste de valor presente (AVP) relacionado a terrenos e operações de M&A.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 3T26, o Imposto de Renda e a Contribuição Social totalizaram R$ 73 milhões.

EBITDA CONSOLIDADO

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Contábil (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %
Lucro Líquido	**426.361**	**120.212**	**254,7%**
(+) IR / CS	73.124	36.330	**101,3%**
(+) Despesas Financeiras	131.936	93.840	**40,6%**
(-) Receitas Financeiras	-74.775	-63.903	**17,0%**
EBIT (LAJIR)	**556.646**	**186.479**	**198,5%**
(+) Depreciação e Amortização	31.806	23.962	32,7%
EBITDA	**588.452**	**210.441**	**179,6%**
Receita Líquida	**333.102**	**289.750**	**15,0%**
Margem EBITDA	***176,66%***	***72,63%***	***104,0 p.p.***

ENDIVIDAMENTO

	30/09/2026	31/12/2025	Var. %
Dívida Total	**2.873.655**	**2.838.745**	**1,2%**
Disponibilidades	1.959.976	1.474.549	32,9%
Dívida Líquida	**913.679**	**1.364.196**	**-33,0%**
EBITDA (LTM)	1.400.403	979.523	43,0%
Dívida Líquida/EBITDA	**0,65**	**1,39**	**-53,2%**

A Companhia encerrou o período com uma Dívida Total de R$ 2,9 bilhões, aumento de 1,2%. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R$ 2,0 bilhões, levando a uma Dívida Líquida de R$ 914 milhões e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 0,65, uma queda de 53,2% em relação a 31/12/2025.

MERCADO DE CAPITAIS

Nosso único acionista é a Iguatemi S.A., que detém 100% das ações.

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

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

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

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

Notas explicativas

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

1 Contexto operacional

a) Objeto social

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

A Companhia é controlada pela Iguatemi S.A, que em 30 de setembro de 2026 detém, das ações em circulação da Companhia, 100% do seu capital total.

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

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

b) Informações sobre os empreendimentos imobiliários

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

	Participação %			
	30.09.2026			31.12.2025
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo (“SCISP”)	46,21	13,45	59,66	59,66
Shopping Center JK Iguatemi (“JK Iguatemi”)	-	32,00	32,00	32,00
Shopping Center Iguatemi Campinas (“SCIC”)	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (“SCIPA”)	-	6,58	6,58	6,58
Shopping Center Iguatemi Brasília (“SCIBRA”)	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville (“SCIAlpha”) (i)	-	15,00	15,00	60,00
Market Place Shopping Center (“MPSC”)	-	51,00	51,00	51,00
Praia de Belas Shopping Center (“PBSC”) (i)	15,00	-	15,00	57,55
Shopping Center Galleria (“SCGA”)	-	51,00	51,00	51,00
Torre Comercial Sky Galleria ("Torre SKY")	-	55,39	55,39	55,39
Esplanada Shopping Center (“SCESP”)	-	53,21	53,21	53,21
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (“SCIRP”) (i)	-	55,00	55,00	88,96
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto (“SCIRIOP”) (i)	-	60,00	60,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada (“SCIESP”)	-	65,71	65,71	65,71
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo (“IFONH”) (i)	-	15,00	15,00	51,00
Ifashion Outlet Santa Catarina ("IFOSC")	-	54,00	54,00	54,00
Boulevard Campinas	77,00	-	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices (i)	15,00	-	15,00	43,78
Market Place Tower (“MPT”)	-	51,00	51,00	51,00
Shopping Patio Higienópolis ("SPH")	-	28,95	28,95	28,95
Shopping Patio Paulista ("SPP") (ii)	-	14,45	14,45	11,45

(i) Alienação de participações em empreendimentos imobiliários.

Durante o exercício de 2026, a Companhia concluiu operações de venda de participações em ativos do seu portfólio imobiliário, com efeitos reconhecidos até 31 de março de 2026 e 30 de setembro de 2026, conforme as datas de conclusão das transações. As operações não implicaram perda da administração dos empreendimentos.

Em 30 de setembro de 2026, a Companhia, por meio de suas controladas, concluiu a alienação de participações em cinco empreendimentos imobiliários para o TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (TRXF11), conforme divulgado nos comunicados ao mercado de 7 de agosto, 23 de setembro e 30 de setembro de 2026. As participações alienadas foram as seguintes:

Empreendimento	**Participação alienada**
Iguatemi Alphaville	36,00%
Iguatemi Ribeirão Preto	10,00%
Iguatemi São José do Rio Preto	10,00%
Praia de Belas	35,55%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	36,00%

O valor total da transação foi de R$ 876.100, cuja contraprestação foi estruturada da seguinte forma:

Descrição	**Valor (R$)**
Parcela em dinheiro no fechamento da operação	219.000
Compensação de créditos decorrentes da subscrição e integralização de cotas do TRXF11	350.500
Parcela em dinheiro a receber no primeiro aniversário do fechamento	131.400
Parcela em dinheiro a receber no segundo aniversário do fechamento	175.200
Valor total da transação	**876.100**

As parcelas a receber, no montante de R$ 306.600, serão atualizadas pela variação de 100% do CDI e estão registradas em Outras Contas a Receber, nos ativos circulante e não circulante. Após a conclusão da transação, a Companhia permaneceu responsável pela administração dos cinco empreendimentos.

(ii) Em 09 de abril de 2026, a Companhia concluiu o processo de aquisição da participação de 3% do Shopping Patio Paulista. Maiores detalhes da operação, vide comunicado ao mercado do dia 09 de abril de 2026.

2 Apresentação e elaboração das informações trimestrais

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

2.1 Base de preparação e apresentação

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21/ CPC 21 – Demonstrações Intermediárias e de acordo com a norma internacional IAS34 – *Interim financial reporting*, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na nota 3 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

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

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

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

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

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 10 de novembro de 2026.

2.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

No período findo em 30 de setembro de 2026, as novas normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2026, foram avaliadas e não produziram efeitos nas informações financeiras intermediárias divulgadas, adicionalmente a Companhia não adotou antecipadamente as IFRS emitidas e ainda não vigentes.

3 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
(a) Caixa e Equivalentes de Caixa				
Caixa e bancos	2.024	13.311	11.630	30.947
Total	2.024	13.311	11.630	30.947
(b) Aplicações Financeiras				
Fundo de investimento nacional (i)	1.096.223	896.917	1.453.814	997.508
Fundo de investimento no exterior (ii)	-	-	17.387	16.155
Fundos de investimentos multimercados (iii)	335.239	293.179	477.145	429.939
Total	1.431.462	1.190.096	1.948.346	1.443.602
Circulante	1.433.486	1.203.407	1.959.976	1.474.549

(i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 13,37% até 30 de setembro de 2026 (14,98% - 2025). 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 parciais 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) Fundos de Investimentos Multimercados

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Títulos de renda fixa (i)	279.966	242.654	366.207	323.736
Títulos de renda variável (ii)	55.273	50.525	110.938	106.203
	335.239	293.179	477.145	429.939

(i) Composto substancialmente por títulos públicos, debêntures, direitos creditórios e outros. Para o período findo em 30 de setembro de 2026, a rentabilidade média foi de aproximadamente 17,67% (15,69% - 2025).

(ii) Composto por investimentos em participações societárias não sujeitos a variação cambial. Para o período findo em 30 de setembro de 2026, a rentabilidade média foi de aproximadamente 2,15% (2,98% - 2025).

4 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Aluguéis, co-participações, varejo e prestação de serviços	94.126	112.978	268.044	341.300
Linearização, líquida da amortização (i)	9.066	11.496	49.125	66.210
Valores a receber parceiros (ii)	-	-	75.023	135.774
Contas a receber M&A (iii)	109.005	14.199	615.548	213.277
Outras (iv)	48.208	28.923	115.425	135.601
	260.405	167.596	1.123.165	892.162
Provisão para créditos com perda esperada	(53.550)	(50.101)	(118.685)	(109.191)
	206.855	117.495	1.004.480	782.971
Circulante	118.306	86.017	521.656	445.473
Não circulante	88.549	31.478	482.824	337.498

(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 de shoppings, Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (SCIRP), Shopping Center Iguatemi Alphaville (SCIALPHA),Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto (SCIRIOP),Shopping Praia de Bellas (PBSC), Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo ("IFONH") alienados no mês de março de 2026 e setembro 2026 com vencimentos em março e setembro de 2028 e atualizados com base no índice CDI e DI, além dos Galleria Shopping (SCGA), Shopping Market Place (MPSC) e Market Place Towers (MPT) alienados no mês de junho de 2025, com vencimento em dezembro de 2028 e atualizados com base no índice IPCA/IBGE.

(iv) Representadas pela venda de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários por parte dos incorporadores compradores. Os recebimentos ocorrerão por meio das transferências de recursos financeiros relacionadas as unidades vendidas ("operação de permuta financeira") e parcelamento conforme previsto em contrato. Adicionalmente, destacamos que esses ativos financeiros são mensalmente atualizados com base nos índices INCC/FGV e/ou IGP-M/FGV.

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
A vencer de 721 a 1440 dias	7.053	23.743	178.975	269.489
A vencer de 361 a 720 dias	81.496	7.735	303.849	68.009
A vencer até 360 dias	125.620	91.372	510.813	422.272
Vencidas até 30 dias	8.156	7.786	24.182	19.932
Vencidas de 31 a 60 dias	3.157	984	4.299	5.187
Vencidas de 61 a 90 dias	2.286	735	3.261	3.439
Vencidas de 91 a 120 dias	1.032	570	2.218	3.042
Vencidas de 121 a 360 dias	8.234	7.810	16.278	22.230
Vencidas há mais de 360 dias	23.371	26.861	79.290	78.562
	260.405	167.596	1.123.165	892.162

Composição por idade de vencimento dos valores a receber de Aluguéis, coparticipações, varejo e prestação de serviços:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
A vencer de 721 a 1440 dias	1.614	2.087	2.918	4.460
A vencer de 361 a 720 dias	3.503	5.435	6.234	10.221
A vencer até 360 dias	42.773	60.710	129.365	194.227
Vencidas até 30 dias	8.156	7.786	24.182	19.932
Vencidas de 31 a 60 dias	3.157	984	4.299	5.187
Vencidas de 61 a 90 dias	2.286	735	3.261	3.439
Vencidas de 91 a 120 dias	1.032	570	2.217	3.042
Vencidas de 121 a 360 dias	8.234	7.810	16.278	22.230
Vencidas há mais de 360 dias	23.371	26.861	79.290	78.562
	94.126	112.978	268.044	341.300

Composição por idade de vencimento dos valores a receber sem o impacto da linearização:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
A vencer de 721 a 1440 dias	1.614	16.845	149.501	229.763
A vencer de 361 a 720 dias	79.682	5.435	294.024	54.767
A vencer até 360 dias	123.807	89.074	500.988	409.030
Vencidas até 30 dias	8.156	7.786	24.182	19.932
Vencidas de 31 a 60 dias	3.157	984	4.299	5.187
Vencidas de 61 a 90 dias	2.286	735	3.261	3.439
Vencidas de 91 a 120 dias	1.032	570	2.217	3.042
Vencidas de 121 a 360 dias	8.234	7.810	16.278	22.230
Vencidas há mais de 360 dias	23.371	26.861	79.290	78.562
	251.339	156.100	1.074.040	825.952

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Saldo inicial	(50.101)	(49.557)	(109.191)	(100.009)
Constituição de provisão das perdas de créditos esperadas	(4.245)	(1.640)	(42.015)	(6.398)
Reversão de créditos incobráveis	796	1.096	32.521	(2.784)
Saldo final	(53.550)	(50.101)	(118.685)	(109.191)

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

Abaixo o detalhamento do percentual da provisão das perdas esperadas:

	%	
	30.09.2026	31.12.2025
A vencer	4,91%	3,10%
Vencidas até 30 dias	44,17%	27,75%
Vencidas de 31 a 60 dias	55,52%	35,01%
Vencidas de 61 a 90 dias	66,95%	38,83%
Vencidas de 91 a 120 dias	72,47%	41,94%
Vencidas de 121 a 360 dias	95,49%	59,68%
Vencidas há mais de 360 dias	100,00%	100,00%

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
A vencer	(14.683)	(15.549)	(6.992)	(7.402)
Vencidas até 30 dias	(3.601)	(2.161)	(10.681)	(5.532)
Vencidas de 31 a 60 dias	(1.753)	(345)	(2.387)	(1.816)
Vencidas de 61 a 90 dias	(1.531)	(285)	(2.183)	(1.336)
Vencidas de 91 a 120 dias	(748)	(239)	(1.607)	(1.276)
Vencidas de 121 a 360 dias	(7.863)	(4.661)	(15.545)	(13.267)
Vencidas há mais de 360 dias	(23.371)	(26.861)	(79.290)	(78.562)
	(53.550)	(50.101)	(118.685)	(109.191)

Arrendamentos

A Companhia arrenda espaços nos seus shoppings centers, com prazo de vigência entre 4 (quatro) a 5 (cinco) anos, com opção de renovação após este período. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas. Os valores são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Os aluguéis mínimos futuros a faturar sobre os arrendamentos não canceláveis, considerando as lojas em operação em 30 de setembro de 2026 e em 31 de dezembro de 2025, são apresentados conforme abaixo (informação não revisada):

	Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025
Até um ano	883.196	859.765
Entre dois a cinco anos	2.136.689	2.308.768
Mais de cinco anos	243.840	248.060
	3.263.725	3.416.593

5 Informações sobre saldos e transações entre partes relacionadas

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

Saldos e transações com partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas em 30 de setembro de 2026 e em 31 de dezembro de 2025 estão assim representados:

a. Saldos

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Ativo circulante:				
Controladas e partes relacionadas:				
Ifashion Outlet Santa Catarina (ii)	-	-	1.437	1.312
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (ii)	-	-	545	504
Shopping Center Iguatemi São Paulo (ii)	996	1.164	1.283	1.501
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (ii)	-	-	4.059	3.756
Outras partes relacionadas (i)	4.104	2.578	-	-
Total de créditos com partes relacionadas	5.100	3.742	7.324	7.073
Total do ativo não circulante	5.100	3.742	7.324	7.073
Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	331	2.854	331	2.854
Aumento de participação	-	68.655	-	-
Outras partes relacionadas (i)	-	-	3.131	256
Total de débitos com partes relacionadas	331	71.509	3.462	3.110
Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
Iguatemi S.A.	-	135.273	-	135.273
Total de dividendos a pagar	-	135.273	-	135.273
Total do passivo circulante	331	206.782	3.462	138.383
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	25.013	-	25.013
Total dos débitos com partes relacionadas	-	25.013	-	25.013
Total do passivo não circulante	-	25.013	-	25.013
Total de débitos com partes relacionadas	331	231.795	3.462	163.396

(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. Para os Outlets e Shopping Ribeirão Preto, foram constituídas provisões para perda dos valores.

(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.

Transações

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2026 à 30.09.2026	30.09.2026	01.07.2025 à 30.09.2025	30.09.2025	01.07.2026 à 30.09.2026	30.09.2026	01.07.2025 à 30.09.2025	30.09.2025
Custo dos serviços prestados:								
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:								
AEST - Administradora de estacionamentos Ltda.(ii)	(2.342)	(7.049)	(2.023)	(5.929)	-	-	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(10.519)	(30.252)	(8.151)	(27.372)	-	-	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(3.408)	(9.981)	(3.767)	(10.227)	-	-	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(4.490)	(13.294)	(4.136)	(11.904)	-	-	-	-
	(20.759)	(60.576)	(18.077)	(55.432)	-	-	-	-
Serviços prestados por acionista controlador:								
GJ Investimentos S.A. (iv)	(408)	(1.223)	(390)	(1.170)	(408)	(1.223)	(390)	(1.170)
	(408)	(1.223)	(390)	(1.170)	(408)	(1.223)	(390)	(1.170)
Mútuos com partes relacionadas:								
IFASHION Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	440	650	129	370
IFASHION Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	18	53	16	50
Shopping Center Galleria	-	-	-	-	241	702	-	398
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-	-	132	384	123	492
	-	-	-	-	831	1.789	268	1.310

(i) Referem-se a serviços prestados de corretagens por locação de lojas nos empreendimentos próprios.

(ii) Referem-se a serviços de administração dos empreendimentos e estacionamentos.

(iii) Referem-se a serviços de administração dos condomínios.

(iv) Referem-se a serviços administrativos prestados pela controladora Iguatemi S.A., tais como consultoria financeira e fiscal.

A descrição das principais características dos contratos celebrados, incluindo as garantias prestadas as investidas, entre a Companhia e as empresas relacionadas, são as mesmas divulgadas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, e permanecem válidas.

Remuneração dos Administradores

A remuneração anual da Administração referente a benefícios de curto prazo, no montante de R$ 56.410, foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 16 de abril de 2026.

Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir, para os períodos findos em 30 de setembro de 2026 e de 2025:

	30.09.2026	30.09.2025
Benefícios de curto prazo (i)	22.759	22.876
Pagamento baseado em ações (ii)	8.969	7.520
	31.728	30.396

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

(ii) Corresponde ao custo das opções aos administradores.

6 Investimentos

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Mais valia de investimentos (a)	71.862	72.800	98.204	99.445
Rentabilidade futura (i)	88.169	88.169	-	-
Participações societárias (b)	3.441.567	3.105.721	127.141	123.860
Outros investimentos (ii)	20.899	20.899	46.471	46.471
	3.622.497	3.287.589	271.816	269.776

(i) Ágio gerado na aquisição de 100% de participação das subsidiarias Lasul e SISP e têm como fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de impairment, com base nas mesmas premissas utilizadas na avaliação do valor justo das propriedades para investimentos, conforme nota explicativa nº 7.

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

a. Composição da mais valia de investimentos

	Controladora				Consolidado			
	30.09.2026			31.12.2025	30.09.2026			31.12.2025
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Mais valia na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(4.197)	24.614	24.761	-	-	-	-
Mais valia na aquisição da Solway Participações S.A. (i)	30.058	(8.987)	21.071	21.383	-	-	-	-
Mais valia na emissão de ações - JK Iguatemi (i)	8.566	(745)	7.821	7.861	-	-	-	-
Mais valia na aquisição da RAS Shopping Centers Ltda. (i)	10.289	(3.601)	6.688	6.860	-	-	-	-
Mais valia na aquisição da SPH 1 Iguatemi Emp. Imobiliários S.A. (i)	15.637	(3.969)	11.668	11.935	-	-	-	-
Mais valia na aquisição da Odivelas Participações S.A. (ii)	-	-	-	-	3.495	-	3.495	3.495
Mais valia na aquisição da Maijoma Participações S/A (iii)	-	-	-	-	112.930	(18.221)	94.709	95.950
	93.361	(21.499)	71.862	72.800	116.425	(18.221)	98.204	99.445

(i) Mais valia de investimentos gerados na aquisição de participações societárias, foram reclassificados para a rubrica de propriedades para investimentos nas informações trimestrais consolidadas, conforme nota explicativa nº 07.

(ii) Mais valia de investimentos gerado na aquisição de fração adicional da Odivelas Participações S.A, com vida útil a ser definida após a conclusão do projeto. Por tratar-se de uma participação minoritária que não detém o controle da operação, o ágio não foi reclassificado para a rúbrica de propriedade para investimentos.

(iii) Mais valia de investimentos gerado na aquisição de participação na empresa Maiojama Participações S.A, o qual detém 14% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e na torre Iguatemi Business anexa ao shopping. Por tratar-se de uma participação minoritária que não detém o controle da operação, o ágio não foi reclassificado para a rúbrica de propriedade para investimentos.

Movimentações da mais valia de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Saldo Inicial	72.800	74.049	99.445	112.782
Amortizações	(938)	(1.249)	(1.241)	(13.337)
Saldo Final	71.862	72.800	98.204	99.445

b. Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Saldo inicial	3.105.721	3.304.546	123.860	32.728
Aumento de capital	-	84.752	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	348.695	(147.748)	7.058	31.240
Redução de capital em controladas	(57.919)	(132.366)	-	-
Aumento de participação	-	68.655	-	-
Equivalência patrimonial	666.338	532.313	(3.985)	(1.883)
Aquisição de participação	-	-	1.142	63.400
Dividendos recebidos	(621.169)	(604.431)	(934)	(1.625)
Outros	(99)	-	-	-
Saldo final	3.441.567	3.105.721	127.141	123.860

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

Em 30 de setembro de 2026 e em 31 de dezembro de 2025, a Administração analisou as informações financeiras das controladas com participações de não controladores e das controladas em conjunto e concluiu que tais informações são imateriais para fins de divulgação. Contudo, como informação adicional seguem os principais saldos, conforme abaixo:

	Ativo		Capital social		Patrimônio líquido		Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	30.09.2025
AGSC	676	601	74	74	513	459	3.572	3.419
Outros (i)	-	1.344	-	1.406	-	1.002	-	420

(i) A controlada Fleury Alliegro Imóveis Ltda foi incorporada pela Amuco Shopping Ltda. em 01 de agosto de 2026.

7 Propriedades para investimento

Ao custo

Descrição	Vida útil média remanescente em anos	Terrenos	Edificações, instalações e outros	Depreciação acumulada	Total
Controladora					
30.09.2026	56 a 68 (*)	138.150	1.984.203	(656.358)	1.465.995
31.12.2025	57 a 68 (*)	140.009	1.985.014	(627.941)	1.497.082
Consolidado antes da mais valia					
30.09.2026	56 a 68 (*)	386.256	5.246.489	(1.668.467)	3.964.278
31.12.2025	57 a 68 (*)	384.133	5.385.508	(1.602.449)	4.167.192
Mais valia reclassificados (**)					
30.09.2026	38 a 60	34.785	557.991	(21.499)	571.277
31.12.2025	39 a 60	34.785	564.678	(20.561)	578.902
Total consolidado 2026		421.041	5.804.480	(1.689.966)	4.535.555
Total consolidado 2025		418.918	5.950.186	(1.623.010)	4.746.094

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

(**) Conforme mencionado na nota explicativa nº 6 item a (i) refere-se à mais-valia de investimentos, sendo apresentado como investimento na controladora, e, devido à sua origem, é apresentado no consolidado como propriedade para investimento. Os valores estão apresentados líquidos de amortização.

As rendas e os substanciais custos gerados pelas propriedades para investimentos, estão mencionadas respectivamente nas notas explicativas nº 17 e 18.

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Saldo inicial	1.497.082	1.332.368	4.746.094	4.030.672
Adições	189.162	189.140	482.599	1.028.367
Baixas (i)	(191.836)	-	(619.498)	(249.652)
Depreciações	(28.413)	(24.426)	(73.640)	(63.293)
Saldo Final	1.465.995	1.497.082	4.535.555	4.746.094

(i). Refere-se as vendas das participações de shoppings, conforme nota explicativa n°01, item (b).

A Companhia revisou o valor justo das propriedades para investimento e o manteve de acordo com as premissas adotadas em 31 de dezembro de 2025, devido a não mudança significativa apurada. Sendo assim, segue o valor justo apurado em 31 de dezembro de 2025, considerando a alienação das participações minoritárias, conforme nota explicativa nº 01, item (b):

	31.12.2025 Shoppings em operação
Valor Justo	13.739.675
Área bruta locável própria (mil m2)	361

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 macroeconômicas para um período de dez anos. Essas premissas consistiram nas projeções de Receita, Custos e Despesas. Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do "guidance").

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

	31.12.2025
Taxa média de desconto real	9,2% a.a.
Taxa de ocupação	97,5%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	3,6% a.a.

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

8 Empréstimos e financiamentos

			Controladora		Consolidado	
			30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	10 de julho de 2031		35.209	40.078	35.209	40.078
Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	15 de dezembro de 2030		61.176	70.934	61.176	70.934
Opea CDI + 1,30% a.a	15 de dezembro de 2034		-	-	76.413	85.697
Opea CDI + 1,30% a.a	19 de março de 2035		-	-	91.527	93.802
Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032		103.051	115.147	103.051	115.147
Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032		-	-	50.606	56.535
Opea CDI + 0,30% a.a	11 de junho de 2032		139.836	132.352	139.836	132.352
Opea 103% CDI	11 de junho de 2032		575.485	556.005	575.485	556.005
Opea 96% CDI	18 de fevereiro de 2030		-	-	346.587	358.020
Opea 96% CDI	16 de fevereiro de 2032		-	-	355.379	368.621
Opea 97% CDI	25 de junho de 2034	(a)	539.719	-	539.719	-
			1.454.476	914.516	2.374.988	1.877.191
Circulante			84.986	42.163	119.904	102.503
Não circulante			1.369.490	872.353	2.255.084	1.774.688

(a) Em 22 de junho de 2026, a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. emitiu a 14ª (décima quarta) Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, vinculadas à 608ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Opea Securitizadora. A operação foi encerrada em 25 de junho de 2026 no montante total de R$ 535.000 (quinhentos e trinta e cindo milhões de reais), com remuneração correspondente a 97% do CDI, vencimento em 25 de junho de 2034 e amortização integral do principal na mesma data. Em setembro de 2026, o saldo é de R$ 539.719. Esta operação não possui cláusula de covenants financeiros.

Composição da dívida por indexador

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
TR	199.436	226.159	250.042	282.694
CDI	1.255.040	688.357	2.124.946	1.594.497
	1.454.476	914.516	2.374.988	1.877.191

Cronograma da dívida

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
2027 a 2028	70.105	72.739	123.652	126.017
2029 a 2035	1.299.385	799.614	2.131.432	1.648.671
	1.369.490	872.353	2.255.084	1.774.688

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Saldo inicial	914.516	944.760	1.877.191	1.231.768
Captações	535.000	-	535.000	700.000
Pagamento principal e juros	(108.264)	(158.647)	(245.595)	(254.957)
Juros provisionados	110.349	124.979	204.179	195.982
Custos de captação	2.875	3.424	4.213	4.398
Saldo final	1.454.476	914.516	2.374.988	1.877.191

A descrição das principais características dos demais empréstimos e financiamentos, incluindo as garantias e vencimentos são as mesmas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, e permanecem válidas.

9 Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025
Debêntures 10º emissão	199.782	416.382
Debêntures 11º emissão	-	235.619
Debêntures 13º emissão	298.886	309.553
	498.668	961.554
Circulante	200.334	228.521
Não circulante	298.334	733.033

A descrição das principais características das 10º, 11° e 13º emissões de debêntures são as mesmas divulgadas na nota explicativa nº 12, às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, e permanecem válidas.

Cláusulas contratuais - "Covenants"
Todas as debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem, conforme abaixo:

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

A exigibilidade do atendimento aos índices financeiros e não financeiros para os empréstimos, financiamentos e debêntures é trimestral e com base na avaliação da Companhia todas as cláusulas foram cumpridas em 30 de setembro de 2026 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

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

	Controladora e Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025
Saldo inicial	961.554	1.056.160
Pagamento principal e juros	(566.755)	(252.775)
Custos de emissão	1.853	1.437
Juros provisionados	102.016	156.732
Saldo final	498.668	961.554

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

	Controladora e Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025
2027 10° emissão	-	200.000
2028 11° emissão	-	236.129
2030 13° emissão	300.000	300.000
	300.000	736.129
Custos de emissão a apropriar	(1.666)	(3.096)
	298.334	733.033

10 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Tributos diferidos (i)	335	-	30.421	14.772
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	635	5.179	10.264	11.754
Outros impostos e contribuições (ii)	1.604	442	25.601	27.046
	2.574	5.621	66.286	53.572
Circulante	2.239	5.621	35.872	38.807
Não circulante	335	-	30.414	14.765

(i). Refere-se substancialmente aos tributos Pis e Cofins sobre a linearização dos descontos, conforme nota explicativa nº 04, item (i).

(ii). Refere-se substancialmente aos valores de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.

11 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Não circulante:				
Fiscais (i)	4.799	-	22.268	18.429
Trabalhistas (ii)	319	355	536	582
Outros (iii)	1.835	23	4.274	237
	6.953	378	27.078	19.248

(i) Referem-se as provisões de contingências fiscais na controladora, referente ao “IRRF”. No consolidado refere-se substancialmente a contingência da empresa adquirida BRASC SHOPPING CENTERS S.A., relacionados a imposto de renda pessoa jurídica “ IRPJ” (R$44), imposto sobre transmissão de bens móveis “ITBI” (R$1.645) e imposto predial e territorial urbano “IPTU” (R$15.711), para este existem depósitos judiciais no mesmo montante, que garantem estas contingências.

(ii) A Companhia e suas controladas são rés em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados. Com base na estimativa de perda avaliada pela Administração e seus assessores jurídicos, a Companhia constituiu uma provisão, em 30 de setembro de 2026 de R$ 319 (R$ 355 em 2025) e R$ 536 no consolidado (R$ 582 em 2025).

(iii) Referem-se as provisões de sucumbências do processo da fuscaldo na controladoea. No consolidado refere-se substancialmente a multa de infração da receita federal relacionado ao imposto de renda retido na fonte sobre os valores pagos a título de previdência privada.

Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas subsidiárias estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórias surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo "possível" risco de perda. Em 30 de setembro de 2026, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam no consolidado R$89.330 (R$86.249 em 2025), em processos cíveis no consolidado R$13.506 (R$4.009 em 2025) processos indenizatórios no consolidado R$11.055 (R$20.227 em 2025). Para os processos cíveis, na sua grande maioria são cobertos por uma apólice de seguro, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 16 item (b).

Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A seguir apresentamos um demonstrativo da movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Saldo inicial	378	314	19.248	1.874
Provisões líquidas de reversões	6.575	64	7.830	17.374
Saldo final	6.953	378	27.078	19.248

12 Instrumentos financeiros

12.1 Considerações gerais e políticas

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

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

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

12.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros consolidados foram classificados conforme as seguintes categorias:

		Consolidado					
		30.09.2026			31.12.2025		
Natureza	Hierarquia do Valor Justo	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo através do resultado	Custo Amortizado	Total
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	N/A	-	11.630	11.630	-	30.947	30.947
Aplicações financeiras	Nível 2	1.948.346	-	1.948.346	1.443.602	-	1.443.602
Contas a receber	N/A	-	198.484	198.484	-	235.895	235.895
Outras contas a receber	N/A	-	115.425	115.425	-	228.045	228.045
Empréstimos a receber	N/A	-	2.898	2.898	-	7.939	7.939
Créditos com outras partes relacionadas	N/A	-	7.324	7.324	-	7.073	7.073
Outros créditos	N/A	-	30.543	30.543	-	8.347	8.347
Outros investimentos	Nível 3	21.217	-	21.217	21.217	-	21.217
Total		1.969.563	366.304	2.335.867	1.464.819	518.246	1.983.065
Passivos							
Fornecedores	N/A	-	37.741	37.741	-	26.968	26.968
Empréstimos e financiamentos	N/A	-	2.374.988	2.374.988	-	1.877.191	1.877.191
Debêntures e encargos	N/A	-	498.667	498.667	-	961.554	961.554
Débitos com outras partes relacionadas	N/A	-	3.462	3.462	-	28.123	28.123
Outras obrigações	N/A	-	34.585	34.585	-	212.301	212.301
Total		-	2.949.443	2.949.443	-	3.106.137	3.106.137

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

(i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).

(ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).

(iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

12.3 Fatores de riscos

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

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

a. Risco de crédito

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

da empresa SERASA como referência para consultas. A provisão para perda por redução ao valor recuperável é analisada a cada data-base de balanço, mediante análise dos dados históricos de inadimplência e projeção de perda esperada.

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

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

b. Risco de liquidez

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

c. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa e equivalentes de caixa subtraído do montante de empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos.

	Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	1.959.976	1.474.549
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(2.873.656)	(2.838.745)
Posição Financeira Líquida	(913.680)	(1.364.196)
Patrimônio líquido	4.624.026	3.895.653

d. Risco de variação de preço

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

e. Risco de taxas de juros

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

taxas.

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

No período encerrado de 30 de setembro de 2026, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI e TR, obtidas no site do Portal Brasil e Bolsa do Brasil - B3. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do período. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente.

Em 30 de setembro de 2026, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, ao TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das oscilações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente. Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas.

Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiras estão apresentados na nota explicativa nº 3.

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

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

			Controladora					Consolidado				
			30.09.2026					30.09.2026				
Operação	Taxa	Risco individual	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável												
Dívidas em CDI	12,65	Manutenção CDI	231.047	643.112	1.107.468	1.068.829	3.050.456	341.460	828.760	1.560.377	1.445.460	4.176.057
Dívidas em TR	0,17	Manutenção TR	18.806	29.939	17.099	1.321	67.165	23.125	36.744	21.349	1.968	83.186
Total vinculado a taxas de juros			249.853	673.051	1.124.567	1.070.150	3.117.621	364.585	865.504	1.581.726	1.447.428	4.259.243
Cenário Possível > 25%												
Dívidas em CDI	15,81	Elevação em CDI	237.400	643.112	1.107.468	1.068.829	3.056.809	352.523	836.510	1.564.352	1.447.580	4.200.965
Dívidas em TR	0,21	Elevação em TR	18.885	30.487	17.794	1.321	68.487	23.204	37.292	22.044	1.968	84.508
Total vinculado a taxas de juros			256.285	673.599	1.125.262	1.070.150	3.125.296	375.727	873.802	1.586.396	1.449.548	4.285.473
Cenário Remoto > 50%												
Dívidas em CDI	18,98	Alta Elevação em CDI	243.660	643.112	1.107.468	1.068.829	3.063.069	363.368	844.054	1.568.223	1.449.645	4.225.290
Dívidas em TR	0,25	Alta Elevação em TR	18.963	31.040	18.502	1.321	69.826	23.282	37.845	22.752	1.968	85.847
Total vinculado a taxas de juros			262.623	674.152	1.125.970	1.070.150	3.132.895	386.650	881.899	1.590.975	1.451.613	4.311.137
Cenário Possível < 25%												
Dívidas em CDI	9,49	Redução em CDI	224.596	643.112	1.107.468	1.068.829	3.044.005	330.169	820.795	1.556.291	1.443.280	4.150.535
Dívidas em TR	0,12	Redução em TR	18.728	29.397	16.417	1.321	65.863	23.047	36.202	20.667	1.968	81.884
Total vinculado a taxas de juros			243.324	672.509	1.123.885	1.070.150	3.109.868	353.216	856.997	1.576.958	1.445.248	4.232.419
Cenário Remoto < 50%												
Dívidas em CDI	6,33	Redução em CDI	218.044	643.112	1.107.468	1.068.829	3.037.453	318.636	812.600	1.552.087	1.441.038	4.124.361
Dívidas em TR	0,08	Redução em TR	16.802	26.363	14.874	1.292	59.331	20.652	32.498	18.826	1.925	73.901
Total vinculado a taxas de juros			234.846	669.475	1.122.342	1.070.121	3.096.784	339.288	845.098	1.570.913	1.442.963	4.198.262

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

	Controladora					Consolidado				
	30.09.2026					30.09.2026				
Operação	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	6.353	-	-	-	6.353	11.063	7.750	3.975	2.120	24.908
Dívidas em TR	79	548	695	-	1.322	79	548	695	-	1.322
Total de impacto	6.432	548	695	-	7.675	11.142	8.298	4.670	2.120	26.230
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	12.613	-	-	-	12.613	21.908	15.294	7.846	4.185	49.233
Dívidas em TR	157	1.101	1.403	-	2.661	157	1.101	1.403	-	2.661
Total de impacto	12.770	1.101	1.403	-	15.274	22.065	16.395	9.249	4.185	51.894

Operação	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(6.451)	-	-	-	(6.451)	(11.291)	(7.965)	(4.086)	(2.180)	(25.522)
Dívidas em TR	(78)	(542)	(682)	-	(1.302)	(78)	(542)	(682)	-	(1.302)
Total de impacto	(6.529)	(542)	(682)	-	(7.753)	(11.369)	(8.507)	(4.768)	(2.180)	(26.824)
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(13.003)	-	-	-	(13.003)	(22.824)	(16.160)	(8.290)	(4.422)	(51.696)
Dívidas em TIR	(2.004)	(3.576)	(2.225)	(29)	(7.834)	(2.473)	(4.246)	(2.523)	(43)	(9.285)
Total de impacto	(15.007)	(3.576)	(2.225)	(29)	(20.837)	(25.297)	(20.406)	(10.813)	(4.465)	(60.981)

13 Imposto de renda e contribuição social

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2026 à 30.09.2026	30.09.2026	01.07.2025 à 30.09.2025	30.09.2025	01.07.2026 à 30.09.2026	30.09.2026	01.07.2025 à 30.09.2025	30.09.2025
Imposto de renda e contribuição social - correntes	(5.652)	(14.907)	286	286	(32.594)	(89.968)	(14.102)	(72.526)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(40.157)	(49.183)	(9.676)	(18.837)	(40.530)	(29.109)	(22.228)	(21.981)
	(45.809)	(64.090)	(9.390)	(18.551)	(73.124)	(119.077)	(36.330)	(94.507)

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

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2026 à 30.09.2026	30.09.2026	01.07.2025 à 30.09.2025	30.09.2025	01.07.2026 à 30.09.2026	30.09.2026	01.07.2025 à 30.09.2025	30.09.2025
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	472.170	851.995	129.574	465.246	499.485	907.036	156.542	541.286
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(160.538)	(289.678)	(44.055)	(158.184)	(169.825)	(308.392)	(53.224)	(184.037)
Efeitos tributários sobre:								
Resultado da equivalência patrimonial	115.494	226.555	35.058	140.846	(504)	(1.355)	(300)	(545)
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	97.655	172.090	18.517	94.160
Exclusões (adições) permanentes e outros	(765)	(967)	(393)	(1.213)	(450)	18.580	(1.323)	(4.085)
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	(45.809)	(64.090)	(9.390)	(18.551)	(73.124)	(119.077)	(36.330)	(94.507)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferidos em 30 de setembro de 2026 e em 31 de dezembro de 2025, está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	135.449	140.479	285.210	218.605
Outras adições temporárias	55	-	-	10.935
Impostos diferidos - ativo	135.504	140.479	285.210	229.540
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	(255.691)	(214.946)	(376.633)	(322.444)
Linearização	(10.443)	(15.790)	(4.056)	(4.292)
Ajuste de valor justo	(19.039)	(10.228)	(24.561)	(11.991)
Outras diferenças temporárias	-	-	(18.351)	-
Impostos diferidos - passivo	(285.173)	(240.964)	(423.601)	(338.727)
Impostos diferidos líquido	(149.669)	(100.485)	(138.391)	(109.187)

Abaixo o cronograma de realização do saldo imposto de renda e contribuição social diferidos em 30 de setembro de 2026:

	Controladora		Consolidado	
Ano	%	Valor	%	Valor
2026	5%	6.772	4%	11.408
2027	17%	23.026	12%	34.225
2028	34%	46.053	23%	65.598
2029	57%	77.206	38%	108.380
2030	86%	116.486	56%	159.718
2031	100%	135.449	67%	191.091
2032			72%	205.351
2033			78%	222.464
2034			84%	239.576
Após 2034			100%	285.210

14 Patrimônio líquido - Controladora

a. Capital social

Em 30 de setembro de 2026, o capital social integralizado da Companhia é de R$3.030.452, dividido em 164.997.069 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (R$3.030.452 em 31 de dezembro de 2025 dividido em 164.997.069 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal). O capital social realizado da Companhia é de R$3.000.036 (R$3.000.036 em 31 de dezembro de 2025), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R$30.415 em conta redutora de patrimônio líquido.

b. Capital autorizado

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização. Após aumento de capital social e considerando o limite do capital autorizado, restam como saldo o valor de R$ 101.819.

c. Reservas de capital

Ágio na emissão de ações

A Companhia destinou os valores de R$393.111 e R$58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R$452.082. Em 31 de agosto de 2023 houve uma realização parcial de R$ 172.761, desta forma o saldo passou para R$ 279.321.

d. Reservas de lucros

Reserva legal

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

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

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

e. Dividendos

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

15 Resultado por ação, básico e diluído

	Controladora e Consolidado	
	30.09.2026	30.09.2025
Lucro básico por ação das operações (em R$)	4,78	2,71
Lucro diluído por ação das operações (em R$)	4,78	2,71

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

	Controladora e Consolidado	
	30.09.2026	30.09.2025
Resultado do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do resultado por ação	787.905	446.695
Quantidade de ações para fins de cálculo do resultado por ação	164.995.322	164.995.322

16 Seguros

Em 30 de setembro de 2026, a Companhia e seus empreendimentos apresentavam as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

a. Seguro de riscos patrimoniais
A Companhia contratou seguro de riscos operacionais, que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades, com a Tókio Marine Seguradora S.A. (58%), Axa Seguros S.A. (10%), Sompo Seguros S.A. (20%), Fairfax Brasil Seguros Corporativos S.A. (7%) e Chubb Seguros Brasil S.A. (5%) cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R$ 1.274.975, relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O Shopping Pátio Higienópolis contratou o seguro de riscos operacionais também com a Tókio Marine Seguradora S.A. (65%), Sompo Seguros S.A (20%), Fairfax Brasil Seguros Corporativos S.A. (7,5%), Chubb Seguros Brasil (7,5%), que prevê o limite máximo de indenização de R$ 869.745, relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O Shopping Riosul contratou o seguro de riscos nomeados e operacionais com a Chubb Seguros Brasil S.A. (100%), que prevê o limite máximo de indenização de R$ 1.933.745, relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O período de cobertura estende-se até 27 de abril de 2027.

O Shopping Pátio Paulista contratou o seguro de riscos nomeados e operacionais também com a Chubb Seguros Brasil S.A. (66%), Axa Seguros S.A. (20%) e Zurich Minas Brasil Seguradora S.A. (14%), que prevê o limite máximo de indenização de R$ 1.042.982, relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O período de cobertura estende-se até 27 de abril de 2027.

b. Seguro de Responsabilidade Civil Geral

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

O período de cobertura estende-se até 27 de abril de 2027.

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

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

A importância segurada contratada pelo Shopping Riosul terá o valor máximo de indenização de R$ 20.000 e possui como principais coberturas: (a) shopping centers e condomínio; (b) responsabilidade civil do empregador; (c) obras civis de construção e/ou reforma de imóveis com adicional de: erro de projeto, cruzada e danos materiais / corporais ao proprietário da obra; (d) responsabilidade civil de garagista: incêndio / roubo / alagamento de veículo para locais que não possuem sistema de vallet e incêndio / roubo / colisão para os locais que possuem sistema de

vallet; (e) danos morais para todas as coberturas e (f) produtos ou mercadorias de sua propriedade, enquanto transportadas por terceiros.

A importância segurada contratada pelo Shopping Pátio Paulista terá o valor máximo de indenização de R$ 15.000 e possui como principais coberturas: (a) shopping centers e condomínio; (b) responsabilidade civil do empregador; (c) obras civis de construção e/ou reforma de imóveis com adicional de: erro de projeto, cruzada e danos materiais / corporais ao proprietário da obra; (d) responsabilidade civil de garagista: incêndio / roubo / alagamento de veículo para locais que não possuem sistema de vallet e incêndio / roubo / colisão para os locais que possuem sistema de vallet e (e) danos morais para todas as coberturas.

17 Receita líquida de aluguéis e serviços

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

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2026 à 30.09.2026	30.09.2026	01.07.2025 à 30.09.2025	30.09.2025	01.07.2026 à 30.09.2026	30.09.2026	01.07.2025 à 30.09.2025	30.09.2025
Aluguéis	102.311	302.544	100.381	293.338	211.233	629.148	199.982	605.830
Estacionamento	19.781	60.145	18.764	56.374	58.162	175.619	52.803	168.057
Prestação de serviços	1.792	5.524	1.774	5.439	30.906	90.002	29.682	80.664
Operações de varejo (i)	-	-	-	-	68.904	192.651	60.387	148.960
Outros	-	-	-	-	-	-	(366)	-
Receita bruta de aluguéis e serviços	123.884	368.213	120.919	355.151	369.205	1.087.420	342.488	1.003.511
Impostos e deduções (ii)	(3.252)	(24.441)	(14.701)	(45.736)	(36.103)	(128.892)	(52.738)	(156.655)
Receita líquida de aluguéis e serviços	120.632	343.772	106.218	309.415	333.102	958.528	289.750	846.856

(i). Referem-se as receitas com vendas de mercadorias das operações de iretail.
(ii). Inclui o crédito de PIS e COFINS sobre a depreciação acelerada, no montante de R$ 8.347 na Controladora e R$ 13.825 no Consolidado, reconhecido em 30 de setembro de 2026 com base no art. 6º da Lei nº 11.488/2007 e na Solução de Consulta COSIT nº 144/2026, o que reduziu o saldo de impostos e deduções no período.

18 Custo dos serviços e despesas por natureza

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

Controladora

	01.07.2026 à 30.09.2026	30.09.2026			01.07.2025 à 30.09.2025	30.09.2025		
	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(12.654)	(27.651)	(7.847)	(35.498)	(9.050)	(16.120)	(8.866)	(24.986)
Pessoal	(18.316)	(14.423)	(35.355)	(49.778)	(13.821)	(13.281)	(35.837)	(49.118)
Remuneração baseado em ações	(4.556)	-	(13.668)	(13.668)	(5.771)	-	(13.668)	(13.668)
Serviços de terceiros	(9.593)	(10.234)	(16.403)	(26.637)	(7.264)	(9.244)	(13.979)	(23.223)
Fundo de promoção	(106)	(312)	-	(312)	(103)	(302)	-	(302)
Estacionamento	3.856	(5.276)	-	(5.276)	(4.670)	(13.754)	-	(13.754)
Outros	(18.018)	(30.557)	(13.566)	(44.123)	(13.228)	(25.244)	(13.176)	(38.420)
	(59.387)	(88.453)	(86.839)	(175.292)	(53.907)	(77.945)	(85.526)	(163.471)

Consolidado

	01.07.2026 à 30.09.2026	30.09.2026			01.07.2025 à 30.09.2025	30.09.2025		
	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(31.806)	(67.947)	(22.765)	(90.712)	(23.962)	(44.787)	(22.939)	(67.726)
Pessoal	(23.799)	(27.958)	(43.650)	(71.608)	(19.242)	(25.094)	(41.792)	(66.886)
Remuneração baseado em ações	(4.556)	-	(13.668)	(13.668)	(5.771)	-	(13.668)	(13.668)
Serviços de terceiros	(8.838)	(9.439)	(18.129)	(27.568)	(5.085)	(6.502)	(14.128)	(20.630)
Fundo de promoção	(560)	(1.703)	-	(1.703)	(480)	(1.524)	-	(1.524)
Estacionamento	(7.710)	(23.985)	-	(23.985)	(10.149)	(32.747)	-	(32.747)
Operações de varejo (i)	(41.534)	(119.657)	-	(119.657)	(36.692)	(97.507)	-	(97.507)
Outros	(14.782)	(29.951)	(14.930)	(44.881)	(12.754)	(26.608)	(13.809)	(40.417)
	(133.585)	(280.640)	(113.142)	(393.782)	(114.135)	(234.769)	(106.336)	(341.105)

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

19 Resultado Financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2026 à 30.09.2026	30.09.2026	01.07.2025 à 30.09.2025	30.09.2025	01.07.2026 à 30.09.2026	30.09.2026	01.07.2025 à 30.09.2025	30.09.2025
Receitas financeiras:								
Juros ativos	2.278	2.454	1.919	2.258	4.505	6.449	7.302	7.302
Variações monetárias e cambiais ativas	1.680	2.831	532	2.360	10.433	33.287	7.678	7.678
Rendimentos de aplicações financeiras (i)	46.717	129.492	47.871	113.366	45.582	144.296	138.127	138.127
Outras receitas financeiras	292	926	319	986	14.255	16.060	2.917	2.917
	50.967	135.703	50.641	118.970	74.775	200.092	63.903	156.024
Despesas financeiras:								
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(49.231)	(113.224)	(94.857)	(94.857)	(81.059)	(208.392)	(42.874)	(121.352)
Encargos de debêntures	(31.267)	(103.869)	(119.866)	(119.866)	(31.267)	(103.869)	(44.529)	(119.866)
Impostos e taxas	(2.584)	(7.239)	(6.939)	(6.939)	(5.043)	(14.246)	(4.465)	(12.104)
Outras despesas financeiras (ii)	(849)	(4.265)	(4.250)	(4.250)	(14.567)	(40.191)	(1.972)	(37.165)
	(83.931)	(228.597)	(83.087)	(225.912)	(131.936)	(366.698)	(93.840)	(290.487)
	(32.964)	(92.894)	(32.446)	(106.942)	(57.161)	(166.606)	(29.937)	(134.463)

(i). Refere-se substancialmente a atualização das aplicações financeiras, conforme nota explicativa nº 03, itens (i), (iii) e (iv).

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

20 Outras receitas e despesas operacionais

Outras receitas operacionais são representadas, principalmente, por receitas de revendas de pontos, taxas de transferências de lojas e multas por rescisão de contratos de lojistas, enquanto outras despesas operacionais são representadas, principalmente, por provisões para créditos de liquidação duvidosa, além do resultado da venda de frações de Shoppings.

21 Relatório por segmento

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

22 Benefícios a empregados

a. Plano de previdência complementar privada

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

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

Em 30 de setembro de 2026, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R$ 1.983 (R$ 2.305 em 31 de dezembro de 2025).

b. Plano Iguatemi de Bonificação

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

Em 30 de setembro de 2026, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R$ 21.713 (R$ 24.021 em 2025).

23 Evento Subsequente

Em 5 de novembro de 2026, a Companhia divulgou Fato Relevante informando sua participação, por meio de controlada, de 44% no desenvolvimento do Four Seasons São Paulo, em associação com o Grupo Catuaí. Maiores detalhes da operação estão descritos no referido Fato Relevante.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Administradores e Acionistas da
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Controladas
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Controladas ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 (R1) - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de Novembro de 2026

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

O Sr. Ciro Neto, na qualidade de Presidente da Companhia e o Sr. Guido Barbosa de Oliveira, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao período de 30 de Setembro de 2026.

São Paulo, 10 de Novembro de 2026.

Ciro Neto
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

O Sr. Ciro Neto, na qualidade de Presidente da Companhia e o Sr. Guido Barbosa de Oliveira, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o relatório do auditor independente sobre as Informações Trimestrais referente ao período de 30 de Setembro de 2026.

São Paulo, 10 de Novembro de 2026.

Ciro Neto
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores