IGUATEMI S.A.

Informações Trimestrais >

Ano: 2026 Versão: 1

Sumário

IGUATEMI S.A.

Dados da Empresa 03

DFs Individuais 04

DFs Consolidadas 06

Comentário do Desempenho 28

Notas Explicativas 35

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 12

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente 13

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa 14

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido 05

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado 17

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 15

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025 16

Índice

DFs Consolidadas

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo 18

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo 19

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado 21

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente 22

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa 23

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido 07

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado 27

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 25

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025 26

Índice

Pareceres e Declarações

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 64

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente 65

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 66

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 67

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2026
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	770.992.429
Preferenciais	435.368.756
Total	1.206.361.185
Em Tesouraria	
Ordinárias	2.442.454
Preferenciais	736.308
Total	3.178.762

Renda Bruta	
Data da apuração	30/09/2026
Receita Bruta Consolidada	847.635
Data da apuração (comparativa)	30/09/2025
Receita Bruta Consolidada (comparativa)	860.536

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	6.574.720	5.956.348
1.01	Ativo Circulante	319.903	452.805
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.031	3.816
1.01.02	Aplicações Financeiras	274.114	270.553
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	274.114	270.553
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	274.114	270.553
1.01.03	Contas a Receber	28.211	33.230
1.01.03.01	Clientes	17.242	27.895
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	10.969	5.335
1.01.06	Tributos a Recuperar	15.224	9.846
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	15.224	9.846
1.01.07	Despesas Antecipadas	101	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	222	135.360
1.01.08.03	Outros	222	135.360
1.01.08.03.01	Dividendos e juros sobre capital próprio	0	135.273
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	21	0
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	201	87
1.02	Ativo Não Circulante	6.254.817	5.503.543
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	77.031	106.820
1.02.01.04	Contas a Receber	2.316	3.377
1.02.01.04.01	Clientes	1.500	2.941
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	816	436
1.02.01.07	Tributos Diferidos	70.515	97.301
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	70.515	97.301
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.202	4.136
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	2.202	4.136
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.998	2.006
1.02.01.10.04	Empréstimos a receber	55	0
1.02.01.10.05	Depósitos e bloqueios judiciais	106	169
1.02.01.10.07	Outros Ativos Não Circulantes	1.837	1.837
1.02.02	Investimentos	6.177.786	5.396.723
1.02.02.01	Participações Societárias	5.152.521	4.385.182
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	5.152.189	4.384.850
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	332	332
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.025.265	1.011.541

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	6.574.720	5.956.348
2.01	Passivo Circulante	139.057	205.270
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	863	778
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	863	778
2.01.02	Fornecedores	1.862	1.103
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.862	1.103
2.01.03	Obrigações Fiscais	278	2.187
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	60	2.048
2.01.03.01.03	Outras obrigações fiscais federais	60	2.048
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	218	139
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	71.833	55.016
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	71.833	55.016
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	71.833	55.016
2.01.05	Outras Obrigações	64.221	146.186
2.01.05.02	Outros	64.221	146.186
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	51.423	139.561
2.01.05.02.06	Receitas Diferidas	5.005	3.611
2.01.05.02.09	Demais obrigações	7.793	3.014
2.02	Passivo Não Circulante	1.067.488	1.099.434
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.044.897	1.070.289
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.044.897	1.070.289
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.044.897	1.070.289
2.02.02	Outras Obrigações	53	53
2.02.04	Provisões	12.393	14.924
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.393	14.924
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	9.345	11.876
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	3.048	3.048
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	10.145	14.168
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	10.145	14.168
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	10.145	14.168
2.03	Patrimônio Líquido	5.368.175	4.651.644
2.03.01	Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393
2.03.02	Reservas de Capital	1.324.797	1.354.190
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-21.862	-516
2.03.02.09	Outras Reservas de Capital	1.346.659	1.354.706
2.03.04	Reservas de Lucros	1.476.392	1.538.061
2.03.04.01	Reserva Legal	165.550	165.550
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.310.842	1.372.511
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	807.593	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	56.159	150.104	46.433	132.552
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.369	-15.467	-4.687	-13.416
3.03	Resultado Bruto	50.790	134.637	41.746	119.136
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	430.010	795.854	119.040	418.029
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.268	-17.865	-3.908	-16.478
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.189	5.371	1.990	4.359
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.689	-302	-60	-9.775
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	433.778	808.650	121.018	439.923
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	480.800	930.491	160.786	537.165
3.06	Resultado Financeiro	-33.549	-96.140	-40.021	-109.188
3.06.01	Receitas Financeiras	7.987	36.291	6.959	23.422
3.06.02	Despesas Financeiras	-41.536	-132.431	-46.980	-132.610
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	447.251	834.351	120.765	427.977
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-12.297	-26.758	99	9.415
3.08.01	Corrente	28	28	0	0
3.08.02	Diferido	-12.325	-26.786	99	9.415
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	434.954	807.593	120.864	437.392
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	434.954	807.593	120.864	437.392
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,11	0,67	0,1	0,35
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,11	0,67	0,1	0,35

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	434.954	807.593	120.864	437.392
4.03	Resultado Abrangente do Período	434.954	807.593	120.864	437.392

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	28.978	1.511
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	130.196	98.985
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	807.593	437.392
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	11.724	8.999
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Propriedade para investimento	0	893
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-808.650	-439.923
6.01.01.05	Variações Monetárias, Líquidas	89.345	97.428
6.01.01.06	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	-2.531	0
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	26.786	-9.415
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	6.250	0
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	383	144
6.01.01.13	Amortização dos custos de captação	2.399	2.400
6.01.01.16	Linearização dos descontos	-3.103	1.067
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.888	-3.523
6.01.02.01	Alugueis a Receber	6.171	12.467
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	-5.378	-1.694
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	-76	0
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	1.934	-723
6.01.02.06	Outros Ativos	-51	3.174
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-101	-95
6.01.02.09	Fornecedores	759	985
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	-1.909	60
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-6.165	-3.994
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	-1.849	0
6.01.02.13	Contas a Pagar	4.777	-13.703
6.01.03	Outros	-99.330	-93.951
6.01.03.02	Pagamentos de juros	-99.330	-93.951
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	189.893	181.710
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-25.448	-15.014
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	214.572	365.136
6.02.07	Adiantamento para futuro aumento de capital	-22.472	-2.612
6.02.08	Aplicações Financeiras Mantidas para Negociação	23.241	-165.800
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-220.656	-186.367
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-27.791	-21.616
6.03.02	Dividendos Pagos	-149.805	-149.804
6.03.06	Ações em Tesouraria	-43.060	-14.947
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.785	-3.146
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.816	4.132
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.031	986

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	1.759.393	1.354.190	1.538.061	0	0	4.651.644
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.759.393	1.354.190	1.538.061	0	0	4.651.644
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-43.060	-61.669	0	0	-104.729
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-43.060	0	0	0	-43.060
5.04.06	Dividendos	0	0	-61.669	0	0	-61.669
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	807.593	0	807.593
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	807.593	0	807.593
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	13.667	0	0	0	13.667
5.06.04	Plano de opções reflexo de controladas	0	13.667	0	0	0	13.667
5.07	Saldos Finais	1.759.393	1.324.797	1.476.392	807.593	0	5.368.175

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

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração 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	160.628	148.066
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	155.332	145.377
7.01.02	Outras Receitas	5.679	2.833
7.01.02.04	Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	5.679	2.833
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-383	-144
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-15.065	-25.995
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.691	-5.512
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.374	-20.483
7.03	Valor Adicionado Bruto	145.563	122.071
7.04	Retenções	-11.724	-9.751
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.724	-9.751
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	133.839	112.320
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	844.941	463.345
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	808.650	439.923
7.06.02	Receitas Financeiras	36.291	23.422
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	978.780	575.665
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	978.780	575.665
7.08.01	Pessoal	6.048	3.513
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.532	7.883
7.08.01.02	Benefícios	-2.665	-4.531
7.08.01.03	F.G.T.S.	181	161
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	34.346	2.867
7.08.02.01	Federais	33.598	2.311
7.08.02.03	Municipais	748	556
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	130.793	131.893
7.08.03.01	Juros	132.431	132.610
7.08.03.03	Outras	-1.638	-717
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	807.593	437.392
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	807.593	437.392

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	10.024.867	9.497.101
1.01	Ativo Circulante	2.924.946	2.332.708
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	14.052	36.013
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.227.036	1.717.841
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	2.227.036	1.717.841
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	2.227.036	1.717.841
1.01.03	Contas a Receber	557.466	487.717
1.01.03.01	Clientes	162.286	252.659
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	395.180	235.058
1.01.04	Estoques	45.251	41.576
1.01.06	Tributos a Recuperar	56.619	32.365
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	56.619	32.365
1.01.07	Despesas Antecipadas	12.805	7.935
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.717	9.261
1.01.08.03	Outros	11.717	9.261
1.01.08.03.01	Demais ativos	10.169	8.409
1.01.08.03.03	Empréstimos a Receber	1.548	852
1.02	Ativo Não Circulante	7.099.921	7.164.393
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	639.438	519.279
1.02.01.04	Contas a Receber	511.972	367.479
1.02.01.04.01	Clientes	11.219	18.666
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	500.753	348.813
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	22.220
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	22.220
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	7.324	11.379
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	7.324	11.379
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	120.142	118.201
1.02.01.10.03	Depósitos e bloqueios judiciais	116.864	116.046
1.02.01.10.06	Demais ativos	1.848	1.848
1.02.01.10.11	Empréstimos a Receber	1.430	307
1.02.02	Investimentos	6.292.437	6.485.833
1.02.02.01	Participações Societárias	272.148	270.108
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	250.599	248.559
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	21.549	21.549
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	6.020.289	6.215.725
1.02.02.02.02	Propriedades para Investimento	6.020.289	6.215.725
1.02.03	Imobilizado	72.971	57.915
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	72.971	57.915
1.02.04	Intangível	95.075	101.366
1.02.04.01	Intangíveis	95.075	101.366
1.02.04.01.02	Sistema de processamento de dados	6.906	13.197
1.02.04.01.03	Ágio na aquisição de investimentos	88.169	88.169

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	10.024.867	9.497.101
2.01	Passivo Circulante	861.640	935.402
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	43.608	47.978
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	43.608	47.978
2.01.02	Fornecedores	40.055	28.233
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	40.055	28.233
2.01.03	Obrigações Fiscais	36.403	41.404
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.579	14.208
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais Federais	10.579	14.208
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	1.946	6.459
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	23.878	20.737
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	392.070	386.040
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	191.736	157.519
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	191.736	157.519
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	349.504	431.747
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	706	2.854
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	706	2.854
2.01.05.02	Outros	348.798	428.893
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	51.423	139.561
2.01.05.02.04	Receitas Diferidas	29.029	23.446
2.01.05.02.09	Demais obrigações	268.346	265.886
2.02	Passivo Não Circulante	3.795.231	3.909.835
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.598.316	3.578.010
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	3.299.982	2.844.977
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	3.299.982	2.844.977
2.02.01.02	Debêntures	298.334	733.033
2.02.02	Outras Obrigações	42.091	222.193
2.02.02.02	Outros	42.091	222.193
2.02.02.02.13	Demais obrigações	42.091	222.193
2.02.03	Tributos Diferidos	65.129	13.083
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	65.129	13.083
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	35.990	0
2.02.03.01.02	Outros impostos s/ receitas diferidas	29.139	13.083
2.02.04	Provisões	39.487	34.188
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.856	12.487
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	9.856	12.487
2.02.04.02	Outras Provisões	29.631	21.701
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	50.208	62.361
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	50.208	62.361
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.367.996	4.651.864
2.03.01	Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393
2.03.02	Reservas de Capital	1.324.797	1.354.190

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-21.862	-516
2.03.02.09	Outras Reservas de Capital	1.346.659	1.354.706
2.03.04	Reservas de Lucros	1.476.392	1.538.061
2.03.04.01	Reserva Legal	165.550	165.550
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.310.842	1.372.511
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	807.593	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	403.303	1.149.979	369.110	1.075.210
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-105.252	-302.344	-92.635	-261.053
3.03	Resultado Bruto	298.051	847.635	276.475	814.157
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	316.042	378.118	-21.147	46.908
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-41.880	-136.198	-37.387	-128.461
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	708.335	1.065.197	18.976	447.189
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-348.932	-546.896	-1.854	-270.216
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.481	-3.985	-882	-1.604
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	614.093	1.225.753	255.328	861.065
3.06	Resultado Financeiro	-91.883	-267.227	-97.615	-344.565
3.06.01	Receitas Financeiras	84.001	233.940	74.142	184.761
3.06.02	Despesas Financeiras	-175.884	-501.167	-171.757	-529.326
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	522.210	958.526	157.713	516.500
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-87.256	-150.879	-36.821	-79.024
3.08.01	Corrente	-33.493	-92.761	-17.541	-79.030
3.08.02	Diferido	-53.763	-58.118	-19.280	6
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	434.954	807.647	120.892	437.476
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	434.954	807.647	120.892	437.476
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	0	807.593	120.864	437.392
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	0,11	0,67	0,1	0,35
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,11	0,67	0,1	0,35

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	434.954	807.647	120.892	437.476
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	434.954	807.647	120.892	437.476
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	434.954	807.593	120.864	437.392
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	353.539	335.077
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	734.538	592.228
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	807.647	437.476
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	111.402	87.951
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Propriedade para investimento	-628.554	-267.484
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.985	1.604
6.01.01.05	Variações Monetárias, Líquidas	250.840	212.778
6.01.01.06	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	33.623	37.726
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	58.118	-6
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	13.667	13.669
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	22.585	16.958
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	42.744	3.958
6.01.01.13	Amortização dos custos de captação	8.466	8.026
6.01.01.15	Provisão para desvalorização de Estoque	0	299
6.01.01.16	Linearização dos descontos	10.015	39.273
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	118.997	173.945
6.01.02.01	Alugueis a Receber	33.063	147.049
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	0	-1.408
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	-1.819	-293
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	4.055	7.707
6.01.02.06	Outros Ativos	-2.578	-32.288
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-4.870	-5.526
6.01.02.08	Estoque	-3.675	-16.935
6.01.02.09	Fornecedores	11.822	-4.768
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	74.793	90.586
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-26.955	-27.892
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	-2.148	3.668
6.01.02.13	Contas a Pagar	37.309	14.045
6.01.03	Outros	-499.996	-431.096
6.01.03.01	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-87.900	-75.523
6.01.03.02	Pagamentos de juros	-412.096	-355.573
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	75.709	-633.015
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-521.494	-1.291.273
6.02.02	Venda de Ativo Permanente	399.343	584.322
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	934	1.208
6.02.04	Aumento de Capital em Controladas	-7.058	0
6.02.07	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	-16.770
6.02.08	Aplicações Financeiras Mantidas para Negociação	204.437	89.582
6.02.10	Outros	-453	-84
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-451.209	257.551
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-527.376	-211.950
6.03.02	Dividendos Pagos	-149.805	-149.804
6.03.03	Captação de Empréstimos	535.000	700.000
6.03.06	Ações em Tesouraria	-43.060	-14.947

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
6.03.07	Aquisições de Ativo Não Circulante	-265.968	-65.748
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-21.961	-40.387
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	36.013	49.040
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	14.052	8.653

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	1.759.393	1.354.190	1.538.061	0	0	4.651.644	220	4.651.864
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.759.393	1.354.190	1.538.061	0	0	4.651.644	220	4.651.864
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-43.060	-61.669	0	0	-104.729	-453	-105.182
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-43.060	0	0	0	-43.060	0	-43.060
5.04.06	Dividendos	0	0	-61.669	0	0	-61.669	0	-61.669
5.04.08	Outros	0	0	0	0	0	0	-453	-453
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	807.593	0	807.593	54	807.647
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	807.593	0	807.593	54	807.647
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	13.667	0	0	0	13.667	0	13.667
5.06.07	Plano de opções reflexo de controladas	0	13.667	0	0	0	13.667	0	13.667
5.07	Saldos Finais	1.759.393	1.324.797	1.476.392	807.593	0	5.368.175	-179	5.367.996

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

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração 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	2.268.715	1.634.399
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.285.972	1.250.879
7.01.02	Outras Receitas	1.025.487	387.478
7.01.02.02	Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.025.487	387.478
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-42.744	-3.958
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-668.691	-438.619
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-144.127	-133.301
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-524.564	-305.318
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.600.024	1.195.780
7.04	Retenções	-111.402	-87.951
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-111.402	-87.951
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.488.622	1.107.829
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	229.955	183.157
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.985	-1.604
7.06.02	Receitas Financeiras	233.940	184.761
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.718.577	1.290.986
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.718.577	1.290.986
7.08.01	Pessoal	125.639	112.847
7.08.01.01	Remuneração Direta	78.192	69.853
7.08.01.02	Benefícios	39.374	34.803
7.08.01.03	F.G.T.S.	8.073	8.191
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	294.584	220.265
7.08.02.01	Federais	245.947	179.617
7.08.02.02	Estaduais	32.363	25.555
7.08.02.03	Municipais	16.274	15.093
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	490.707	520.398
7.08.03.01	Juros	501.167	529.326
7.08.03.02	Aluguéis	2.336	1.782
7.08.03.03	Outras	-12.796	-10.710
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	807.647	437.476
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	807.593	437.392
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	54	84

DESEMPENHO OPERACIONAL

EXCELENTE PERFORMANCE DOS INDICADORES OPERACIONAIS NO PERÍODO.

Indicadores Operacionais	3T26	3T25	Var. %	09M26	09M25	Var. %
ABL Total Média (m²)	789.334	788.569	0,1%	789.545	770.169	2,5%
ABL Própria Final (m²)	426.237	448.966	-5,1%	426.363	445.655	-4,3%
ABL Própria Média (m²)	426.237	448.966	-5,1%	426.363	445.655	-4,3%
ABL Total Média Shopping (m²)	735.824	735.059	0,1%	736.035	716.659	2,7%
ABL Própria Média Shopping (m²)	399.668	422.397	-5,4%	399.793	419.085	-4,6%
Total Shoppings (1)	17	17	0,0%	17	17	0,0%
Vendas Totais (R$ mil)	6.092.931	5.999.147	1,6%	18.368.133	17.340.597	5,9%
Vendas mesmas lojas (SSS)	-0,4%	5,8%	-6,3 p.p.	1,9%	8,2%	-6,3 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	1,1%	9,0%	-7,9 p.p.	4,1%	10,8%	-6,7 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	2,5%	7,1%	-4,6 p.p.	3,5%	7,3%	-3,8 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	1,7%	7,5%	-5,7 p.p.	3,4%	7,2%	-3,9 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,6%	11,1%	0,5 p.p.	11,4%	11,2%	0,2 p.p.
Taxa de Ocupação	96,7%	96,1%	0,7 p.p.	97,0%	96,3%	0,6 p.p.
Inadimplência líquida	-0,3%	-0,3%	0,0 p.p.	0,4%	0,6%	-0,2 p.p.
Venda/m² - Shoppings (2)	8.871	8.739	1,5%	26.724	26.130	2,3%
Aluguel/m² - Shoppings (2)	710	689	3,0%	2.102	2.037	3,2%
Aluguel/m² (3)	630	612	3,0%	1.866	1.788	4,4%
Venda/m² - Shoppings % IGTI (4)	9.045	8.663	4,4%	26.961	24.995	7,9%
Aluguel/m² - Shoppings % IGTI (4)	711	657	8,2%	2.078	1.913	8,6%

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

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

Portfolio	3T26	3T25	Var. %	09M26	09M25	Var. %
Iguatemi São Paulo	100.092	97.108	3,1%	294.969	277.760	6,2%
JK Iguatemi	51.818	48.109	7,7%	148.431	135.646	9,4%
Pátio Higienópolis	39.814	37.738	5,5%	117.036	110.951	5,5%
Pátio Paulista	38.256	37.437	2,2%	114.430	73.618	55,4%
Market Place	6.337	7.620	-16,8%	18.679	19.671	-5,0%
Market Place Torre (I & II)	6.779	6.623	2,4%	20.209	19.285	4,8%
Iguatemi Alphaville	12.644	12.337	2,5%	37.724	36.175	4,3%
Iguatemi Campinas	42.189	40.080	5,3%	123.759	118.666	4,3%
Galleria	8.331	8.647	-3,7%	24.826	25.583	-3,0%
Torre Sky Galleria	3.466	3.335	4,0%	10.330	9.811	5,3%
Iguatemi Esplanada [2]	25.563	25.108	1,8%	86.204	80.218	7,5%
Iguatemi Ribeirão Preto	11.236	11.255	-0,2%	33.348	32.943	1,2%
Iguatemi Rio Preto	13.430	12.906	4,1%	39.131	37.904	3,2%
Iguatemi Porto Alegre	49.352	47.620	3,6%	144.243	139.572	3,3%
Torre Iguatemi Porto Alegre	3.247	3.046	6,6%	9.579	8.940	7,1%
Praia de Belas	14.918	16.014	-6,8%	44.921	48.927	-8,2%
Iguatemi Brasília	18.317	17.781	3,0%	53.925	51.513	4,7%
Rio Sul	41.951	40.306	4,1%	123.475	120.940	2,1%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	5.960	5.740	3,8%	17.351	16.427	5,6%
I Fashion Outlet Santa Catarina	2.261	2.372	-4,7%	7.310	8.942	-18,3%
Power Center Iguatemi Campinas	1.282	1.232	4,0%	3.764	3.547	6,1%
Total	497.243	482.415	3,1%	1.473.643	1.377.038	7,0%
Aluguel/m² [1]	630	612	3,0%	1.866	1.788	4,4%

ESTACIONAMENTO

Portfolio	3T26	3T25	Var. %	09M26	09M25	Var. %
Iguatemi São Paulo	13.585	13.311	2,1%	41.480	38.679	7,2%
JK Iguatemi	11.085	9.733	13,9%	31.971	28.841	10,9%
Pátio Higienópolis	7.168	6.620	8,3%	22.865	20.621	10,9%
Pátio Paulista	5.740	5.962	-3,7%	17.805	11.842	50,3%
Market Place	6.092	4.462	36,5%	17.624	14.093	25,1%
Iguatemi Alphaville	6.064	5.530	9,7%	18.300	16.770	9,1%
Iguatemi Campinas	12.025	11.483	4,7%	37.493	34.012	10,2%
Galleria	4.462	4.407	1,2%	14.110	12.858	9,7%
Iguatemi Esplanada [1]	11.257	9.697	16,1%	33.352	29.670	12,4%
Iguatemi Ribeirão Preto	3.379	3.142	7,5%	10.205	9.576	6,6%
Iguatemi Rio Preto	3.729	3.297	13,1%	10.841	9.752	11,2%
Iguatemi Porto Alegre	11.842	10.963	8,0%	34.084	30.865	10,4%
Praia de Belas	5.112	4.677	9,3%	14.156	13.907	1,8%
Iguatemi Brasília	4.762	4.055	17,4%	13.931	12.239	13,8%
Rio Sul	5.758	4.736	21,6%	16.625	13.675	21,6%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	1.809	1.530	18,3%	5.348	4.494	19,0%
Power Center Iguatemi Campinas	476	306	55,6%	1.373	1.337	2,7%
Total	114.343	103.912	10,0%	341.561	303.231	12,6%

(1) Considera Iguatemi Esplanada e Esplanada Shopping como um único empreendimento.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO

DRE Consolidada - Contábil (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %
Receita Bruta	**437.855**	**428.209**	**2,3%**
Impostos e descontos	-34.552	-59.099	-41,5%
Receita Líquida	**403.303**	**369.110**	**9,3%**
Custos e Despesas	-108.094	-98.614	9,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	359.403	17.122	1999,1%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.481	-882	67,9%
EBITDA	**653.131**	**286.736**	**127,8%**
Margem EBITDA	*161,95%*	*77,68%*	84,3 p.p.
Depreciação e Amortização	-39.038	-31.408	24,3%
EBIT	**614.093**	**255.328**	**140,5%**
Margem EBIT	*152,27%*	*69,17%*	83,1 p.p.
Receitas Financeiras	84.001	74.142	13,3%
Despesas Financeiras	-175.884	-171.757	2,4%
IR e CSLL	-87.256	-36.821	137,0%
Lucro Líquido	**434.954**	**120.892**	**259,8%**
Margem Líquida	*107,85%*	*32,75%*	75,1 p.p.
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	434.954	120.864	259,9%
Atribuído a Sócios Não Controladores	-	28	-100,0%
FFO	**473.992**	**152.300**	**211,2%**
Margem FFO	*117,53%*	*41,26%*	76,3 p.p.

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi no período foi de R$ 438 milhões, aumento de 2,3% em relação ao mesmo período de 2025.

Receita Bruta - Contábil (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %
Aluguel	274.646	277.913	-1,2%
Taxa de Administração	30.922	30.218	2,3%
Estacionamento	63.383	60.592	4,6%
Operações de varejo	68.904	59.486	15,8%
Total	**437.855**	**428.209**	**2,3%**

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve uma redução de 1,2% em relação a 2025.

Receita de Aluguel - Contábil (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %
Aluguel Mínimo	216.583	224.572	-3,6%
Aluguel Percentual	23.824	23.556	1,1%
Locações Temporárias	34.239	29.785	15,0%
Total	**274.646**	**277.913**	**-1,2%**

Esta redução da Receita de Aluguel em relação a 2025 é explicada principalmente por:

- Aluguel Mínimo: redução de 3,6%, decorrente principalmente da venda de participações minoritárias ao XP Malls.
- Aluguel Percentual (*Overage*): aumento de 1,1%, mesmo com a redução de participação nos ativos, reflexo da concentração do portfólio em empreendimentos de maior produtividade.
- Locações Temporárias: aumento de 15%, sustentado pela contínua capacidade de aumentar a monetização das mídias digitais e locações de espaços a eventos proprietários.
- 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$ 63 milhões, 4,6% acima do ano de 2025, impulsionada pelo reajuste de tarifas aplicado no início do ano e pelo crescimento dos serviços de valet.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R$ 35 milhões negativos.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida do período foi de R$ 403 milhões, aumento de 9,3% em relação ao mesmo período de 2025.

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Contábil (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	**-76.575**	**-70.211**	**9,1%**
Pessoal	-9.838	-8.728	12,7%
Serviços de terceiros	-4.909	-3.448	42,4%
Fundo de promoção	-872	-1.020	-14,5%
Estacionamento	-7.883	-10.305	-23,5%
Operações de varejo	-42.106	-36.692	14,8%
Outros	-10.967	-10.018	9,5%
Despesas	**-31.519**	**-28.403**	**11,0%**
Pessoal	-17.022	-13.951	22,0%
Remuneração baseada em ações	-4.556	-5.770	-21,0%
Serviços de terceiros	-5.421	-4.202	29,0%
Outros	-4.520	-4.480	0,9%
Subtotal	**-108.094**	**-98.614**	**9,6%**
Depreciação e Amortização	-39.038	-31.408	24,3%
Total	**-147.132**	**-130.022**	**13,2%**

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R$ 77 milhões no período (excluindo depreciação e amortização), apresentou um aumento de 9,1% em comparação ao mesmo período de 2025, em função do aumento de custos do varejo e serviço de terceiros. As Despesas ficaram 11% acima do mesmo período de 2025, principalmente pelo aumento de despesas na linha de 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	5.888	17.122	-65,6%
Outras Receitas (Desp.) Op.	**359.403**	**17.122**	**1999,1%**

A linha de outras receitas e despesas 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	84.001	74.142	13,3%
Despesas Financeiras	-175.884	-171.757	2,4%
Resultado Financeiro	**-91.883**	**-97.615**	**-5,9%**

As Receitas e despesas financeiras líquidas da Iguatemi no período foram de R$ 92 milhões negativos, 5,9% abaixo do 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 Contribuição Social totalizou R$ 87 milhões.

EBITDA CONSOLIDADO

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Contábil (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %
Lucro Líquido	**434.954**	**120.892**	**259,8%**
(+) IR / CS	87.256	36.821	137,0%
(+) Despesas Financeiras	175.884	171.757	2,4%
(-) Receitas Financeiras	-84.001	-74.142	13,3%
EBIT (LAJIR)	**614.093**	**255.328**	**140,5%**
(+) Depreciação e Amortização	39.038	31.408	24,3%
EBITDA	**653.131**	**286.736**	**127,8%**
Receita Líquida	**403.303**	**369.110**	**9,3%**
Margem EBITDA	*161,95%*	*77,68%*	84,3 p.p.

ENDIVIDAMENTO

	30/09/2026	31/12/2025	Var. %
Dívida Total	**3.990.386**	**3.964.050**	**0,7%**
Disponibilidades	2.241.088	1.753.854	27,8%
Dívida Líquida	**1.749.298**	**2.210.196**	**-20,9%**

A Companhia encerrou o período com uma Dívida Total de R$ 4 bilhões. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R$ 2,2 bilhões, aumento de 27,8%, levando a uma Dívida Líquida de R$ 1,7 bilhão, redução de 20,9% em relação a 31 de dezembro de 2025, reflexo principalmente do aumento das disponibilidades no período.

MERCADO DE CAPITAIS

Composição acionária (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)	IGTI4 (PNs)	IGTI11 (Units)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações PN	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% total
Acionista controlador	530.132.630	-	4.209.970	8.419.940	79.943.203	26,94%
Float	22.227.982	2.253.722	211.979.393	426.212.508	216.120.700	72,83%
Tesouraria	2.120.000	91.400	322.454	736.308	664.483	0,22%
Total	**554.480.612**	**2.345.122**	**216.511.817**	**435.368.756**	**296.728.385**	**100,00%**

A Unit da Iguatemi encerrou o 3T26 cotada a R$ 27,02. Atualmente, 14 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

IGTI11	
Preço final (30/09/2026)	R$ 27,02
Maior preço 3T26	R$ 27,02
Menor preço 3T26	R$ 22,57
Valorização no 3T26	8,04%
Número de units equivalentes	296.728.385
Market Cap (30/09/2026)	R$ 8.017.600.970
Média diária de liquidez 3T26	R$ 59.018.292

Fonte: Bloomberg. Data base: 30/09/2026

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

A Companhia é controlada pela GJ Investimentos e Participações S.A. ("GJIP"), que em 30 de setembro de 2026 detém das ações em circulação da Companhia, 41,26% do seu capital total.

A Iguatemi e suas controladas são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários, sendo na sua grande maioria shopping centers, localizados nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil. Os 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 Iguatemi, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação.

Os resultados operacionais da Iguatemi 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) e natal (dezembro). Além disso, a grande maioria dos arrendatários dos shoppings da Iguatemi paga o aluguel duas vezes em dezembro sob seus respectivos contratos de locação.

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

A Iguatemi e suas controladas são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários em operação, sendo shoppings e torres comerciais, como segue:

	Participação %			
	30.09.2026			31.12.2025
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo (“SCISP”)	-	59,66	59,66	59,66
Shopping Center JK Iguatemi (“JK Iguatemi”)	56,00	44,00	100,00	100,00
Shopping Center Iguatemi Campinas (“SCIC”)	-	70,00	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (“SCIPA”)	36,00	6,58	42,58	42,58
Shopping Center Iguatemi Brasília (“SCIBRA”)	-	64,00	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville (“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 Riosul	-	16,63	16,63	16,63
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 adicional 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR ("informações trimestrais"), estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os períodos apresentados, salvo disposição ao contrário.

2.1 Base de preparação e apresentação

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

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na nota 3 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 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	2.031	3.816	14.052	36.013
Total	2.031	3.816	14.052	36.013
(b) Aplicações Financeiras				
Fundo de investimento nacional (i)	223.378	222.453	1.681.768	1.223.647
Fundo de investimento no exterior (ii)	50.736	48.100	68.123	64.255
Fundos de investimentos multimercados (iii)	-	-	477.145	429.939
Total	274.114	270.553	2.227.036	1.717.841
Circulante	276.145	274.369	2.241.088	1.753.854

(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, referente basicamente a fundo de investimento multimercado exclusivo com estratégia ampla e diversificada de investimentos.

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Títulos de renda fixa (i)	-	-	366.207	323.736
Títulos de renda variável (ii)	-	-	110.938	106.203
	-	-	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	32.166	43.877	309.282	396.888
Linearização, líquida da amortização (i)	1.020	546	50.298	66.883
Valores a receber parceiros (ii)	-	-	75.023	135.774
Contas a receber M&A (iii)	-	-	641.574	238.735
Outras (iv)	10.765	5.225	129.038	142.479
	43.951	49.648	1.205.215	980.759
Provisão para créditos com perda esperada	(13.424)	(13.041)	(135.777)	(125.563)
	30.527	36.607	1.069.438	855.196
Circulante	28.211	33.230	557.466	487.717
Não circulante	2.316	3.377	511.972	367.479

(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 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	939	853	202.706	292.664
A vencer de 361 a 720 dias	1.377	2.524	309.266	74.815
A vencer até 360 dias	27.593	32.502	546.400	463.422
Vencidas até 30 dias	1.590	1.382	25.869	21.079
Vencidas de 31 a 60 dias	192	518	4.607	5.695
Vencidas de 61 a 90 dias	141	59	3.623	3.490
Vencidas de 91 a 120 dias	279	56	2.702	3.107
Vencidas de 121 a 360 dias	426	972	17.523	23.245
Vencidas há mais de 360 dias	11.414	10.782	92.519	93.242
	43.951	49.648	1.205.215	980.759

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	327	525	3.362	5.269
A vencer de 361 a 720 dias	1.173	2.415	7.857	13.452
A vencer até 360 dias	16.624	27.169	151.101	228.308
Vencidas até 30 dias	1.590	1.381	25.988	21.080
Vencidas de 31 a 60 dias	192	518	4.607	5.695
Vencidas de 61 a 90 dias	141	59	3.623	3.490
Vencidas de 91 a 120 dias	279	56	2.702	3.107
Vencidas de 121 a 360 dias	426	972	17.523	23.245
Vencidas há mais de 360 dias	11.414	10.782	92.519	93.242
	32.166	43.877	309.282	396.888

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	327	526	172.527	252.534
A vencer de 361 a 720 dias	1.172	2.415	299.206	61.439
A vencer até 360 dias	27.390	32.393	536.341	450.046
Vencidas até 30 dias	1.590	1.381	25.869	21.079
Vencidas de 31 a 60 dias	192	518	4.607	5.694
Vencidas de 61 a 90 dias	141	59	3.623	3.490
Vencidas de 91 a 120 dias	279	56	2.702	3.107
Vencidas de 121 a 360 dias	426	972	17.523	23.245
Vencidas há mais de 360 dias	11.414	10.782	92.519	93.242
	42.931	49.102	1.154.917	913.876

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	(13.041)	(12.684)	(125.563)	(113.487)
Constituição de provisão das perdas de créditos esperadas	(383)	(359)	(42.744)	(6.904)
Baixa/reversão/transferência de créditos incobráveis	-	2	32.530	(5.172)
Saldo final	(13.424)	(13.041)	(135.777)	(125.563)

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	(498)	(1.069)	(8.156)	(7.945)
Vencidas até 30 dias	(702)	(383)	(11.426)	(5.850)
Vencidas de 31 a 60 dias	(107)	(181)	(2.558)	(1.994)
Vencidas de 61 a 90 dias	(94)	(23)	(2.426)	(1.355)
Vencidas de 91 a 120 dias	(202)	(23)	(1.958)	(1.303)
Vencidas de 121 a 360 dias	(407)	(580)	(16.734)	(13.874)
Vencidas há mais de 360 dias	(11.414)	(10.782)	(92.519)	(93.242)
	(13.424)	(13.041)	(135.777)	(125.563)

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 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:				
Dividendos a receber:				
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.	-	135.273	-	-
Total do ativo circulante	-	135.273	-	-
Ativo não circulante:				
Com outras partes relacionadas:				
Ifashion Outlet Santa Catarina (ii)	-	-	1.437	1.312
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (ii)	-	-	545	504
Shopping Center Iguatemi São Paulo (ii)	-	-	1.283	1.501
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (ii)	-	-	4.059	3.756
Outras partes relacionadas (i)	2.202	4.136	-	4.306
Total de créditos com partes relacionadas	2.202	4.136	7.324	11.379
Total do ativo não circulante	2.202	4.136	7.324	11.379
Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	-	-	331	2.854
Outras partes relacionadas (ii)	-	-	375	-
Total de débitos com partes relacionadas	-	-	706	2.854
Dividendos a pagar:				
Companhia x acionistas	51.423	139.561	51.423	139.561
Total de dividendos a pagar	51.423	139.561	51.423	139.561
Total do passivo circulante	51.423	139.561	52.129	142.415
Total de débitos com partes relacionadas	51.423	139.561	52.129	142.415

(i) Refere-se substancialmente aos créditos e débitos junto aos diversos condomínios dos shoppings, oriundos dos processos de reembolsos de diversos pagamentos, realizados pela Companhia.

(ii) Os saldos de partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial referem-se aos reembolsos de despesas não honradas pelos locatários e foram aportados pelos empreendedores, conforme determinam as Leis nº 4.591/64 e nº 8.245/91. 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.

b) Transações

	Consolidado			
	01.07.2026 à 30.09.2026	30.09.2026	01.07.2025 à 30.09.2025	30.09.2025
Custo dos serviços prestados:				
GJ Investimentos S.A.	(408)	(1.223)	(390)	(1.170)
	(408)	(1.223)	(390)	(1.378)
Mútuos com partes relacionadas:				
Ifashion Outlet Santa Catarina (ii)	440	650	129	370
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (ii)	18	53	16	50
Shopping Center Galleria (ii)	241	702	-	398
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (ii)	132	384	123	492
	831	1.789	268	1.310

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:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
Benefícios de curto prazo (i)	13.884	12.973	36.643	35.849
Pagamento baseado em ações (ii)	-	-	8.969	7.520
	13.884	12.973	45.612	43.369

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

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

6 Investimentos

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A	4.626.009	3.941.733	127.141	123.860
FIP -Venture Iguatemi	-	-	25.254	25.254
Iguatemi 365 Ltda	426.771	344.291	-	-
EDSP66 Participações S/A	99.409	98.826	-	-
	5.152.189	4.384.850	152.395	149.114
Mais valia de investimentos (i)	-	-	98.204	99.445
Outros investimentos (ii)	332	332	21.549	21.549
	5.152.521	4.385.182	272.148	270.108

(i) Mais valia de investimentos gerado na aquisição de fração adicional nas investidas Odivelas Participações S.A e Maiojama Participações S.A, sendo que na Odivelas, a vida útil será definida após a conclusão do projeto. Já a Maiojoma , detentora de 14% do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre e da Torre Iguatemi Business anexa ao shopping, possui vida útil definida. Ambas as aquisições, são participações minoritárias sem o controle da operação e por este motivo, o ágio não foi reclassificado para a rubrica de propriedade para investimentos.

(ii) Os outros investimentos referem-se substancialmente a participação de 5% na empresa Rojo Entretenimento S.A. ("Teatro Santander"), avaliado a valor justo.

Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Saldo inicial	4.384.850	4.223.046	149.114	58.599
Aumento de capital	-	59.937	7.058	31.240
Adiantamento para futuro aumento de capital	22.472	11.982	-	-
Redução de capital	-	(5.639)	-	-
Equivalência patrimonial	808.650	570.961	(3.985)	(1.883)
Aquisição de participação	-	-	1.142	63.400
Dividendos recebidos	(79.299)	(356.540)	(934)	(1.625)
Dividendos mínimos obrigatórios	-	(135.273)	-	-
Outros	15.516	16.376	-	(617)
Saldo final	5.152.189	4.384.850	152.395	149.114

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 líquido do período	
	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	357	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 (*)	322.836	742.556	(40.127)	1.025.265
31.12.2025	57 a 68 (*)	322.836	731.865	(43.160)	1.011.541
Consolidado antes da mais valia					
30.09.2026	56 a 68 (*)	720.663	6.451.513	(1.723.164)	5.449.012
31.12.2025	57 a 68 (*)	718.540	6.572.172	(1.653.889)	5.636.823
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		755.448	7.009.504	(1.744.663)	6.020.289
Total consolidado 2025		753.325	7.136.850	(1.674.450)	6.215.725

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

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

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

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Saldo inicial	1.011.541	998.321	6.215.725	5.520.922
Adições	25.448	25.795	515.873	1.031.237
Baixas (i)	-	(141)	(619.498)	(249.652)
Depreciações	(11.724)	(12.434)	(91.811)	(86.782)
Saldo Final	1.025.265	1.011.541	6.020.289	6.215.725

(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 e aquisição das participações minoritárias, conforme nota explicativa nº 01, item (b):

	31.12.2025
	Shoppings em operação
Valor Justo	15.958.386
Área bruta locável própria (mil m2)	384

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

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

	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 requeira 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
Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	15 de dezembro de 2030		-	-	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
Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032		-	-	50.606	56.535
Opea CDI + 0,55% a.a	16 de outubro de 2028		188.680	182.531	188.680	182.531
Opea CDI + 0,60% a.a	15 de outubro de 2030		25.984	25.134	25.984	25.134
Opea 105% do CDI	16 de outubro de 2028		259.626	251.111	259.626	251.111
Opea 106% do CDI	15 de outubro de 2030		51.301	47.972	51.301	47.972
Banco Bradesco 99,95% do CDI	06 de fevereiro de 2043		591.139	618.557	591.139	618.557
Opea CDI + 0,30% a.a	11 de junho de 2032		-	-	139.836	132.352
Opea 103% CDI	11 de junho de 2032		-	-	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	-
			1.116.730	1.125.305	3.491.718	3.002.496
Circulante			71.833	55.016	191.736	157.519
Não circulante			1.044.897	1.070.289	3.299.982	2.844.977

(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	-	-	250.042	282.694
CDI	1.116.730	1.125.305	3.241.676	2.719.802
	1.116.730	1.125.305	3.491.718	3.002.496

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	488.309	488.309	611.961	614.326
2029 a 2035	556.588	581.980	2.688.021	2.230.651
	1.044.897	1.070.289	3.299.982	2.844.977

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Saldo inicial	1.125.305	1.148.271	3.002.496	2.380.039
Captações	-	-	535.000	700.000
Pagamento principal e juros	(127.121)	(185.093)	(372.717)	(481.664)
Juros provisionados	116.147	158.927	320.326	396.710
Custos de captação	2.399	3.200	6.613	7.411
Saldo final	1.116.730	1.125.305	3.491.718	3.002.496

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

	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:

	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:

	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 Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Aquisição fração ideal Riosul (i)	-	-	7.313	75.805
Aquisição fração ideal Pátio Paulista e Higienópolis - IPPPH (ii)	-	-	202.656	366.761
Aquisição fração ideal Pátio Paulista (iii)	-	-	24.183	-
Outras contas a pagar (iv)	7.844	3.067	54.944	45.513
	7.844	3.067	289.096	488.079
Circulante	7.791	3.014	247.033	265.886
Não circulante	53	53	42.063	222.193

(i) Valor referente a aquisição da fração do Shopping Riosul. As parcelas remanescentes são atualizadas pelo CDI e IPCA com vencimento final em 19 de setembro de 2030.

(ii) Referem-se as parcelas remanescentes do processo de aquisição dos Shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis, corrigidas pelo CDI e vencimento final em 14 de abril de 2027.

(iii) Refere-se a aquisição de participação minoritária no Shopping Patio Paulista, corrigidas pelo CDI e vencimento final em 10 de abril de 2028.

(iv) Refere-se substancialmente a provisão relacionado a obrigação de desempenho em função da venda da participação de 49% do Galleria Shopping (SCGA), Shopping Market Place (MPSC) e Edifício Market Place Towers (MPT).

11 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Tributos diferidos (i)	-	-	29.146	13.083
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	60	2.048	10.549	15.094
Outros impostos e contribuições (ii)	218	139	25.847	26.310
	278	2.187	65.542	54.487
Circulante	278	2.187	36.403	41.404
Não circulante	-	-	29.139	13.083

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

(ii). O saldo refere-se substancialmente aos valores de IPTU.

12 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Não circulante:				
Fiscais (i)	-	-	22.268	18.429
Trabalhistas (ii)	9.345	11.876	9.881	12.547
Outros	3.048	3.048	7.338	3.212
	12.393	14.924	39.487	34.188

(i) Referem-se substancialmente as provisões de contingências fiscais da empresa adquirida BRASC SHOPPING CENTERS S.A., relacionados a imposto de renda pessa jurídica " IRPJ" (R$ 44), imposto sobre transmissão de bens móveis " ITBI" (R$ 1.645) e imposto predial e territorial urbano "IPTU" (R$15.711). Existem depósitos judiciais no mesmo montamte, 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$ 9.345 (R$ 11.876 em 2025) e R$ 9.881 no consolidado (R$ 12.547 em 2025).

Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas subsidiarias 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 17 item (b).

Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Saldo inicial	14.924	14.948	34.188	16.823
Provisões líquidas de reversões	(2.531)	(24)	5.299	17.365
Saldo final	12.393	14.924	39.487	34.188

13 Instrumentos financeiros

13.1 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.

13.2 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	-	14.052	14.052	-	36.013	36.013
Aplicações financeiras	Nível 2	2.227.036	-	2.227.036	1.717.841	-	1.717.841
Contas a receber	N/A	-	223.803	223.803	-	338.208	338.208
Outras contas a receber	N/A	-	129.038	129.038	-	516.988	516.988
Empréstimos a receber	N/A	-	2.978	2.978	-	1.159	1.159
Créditos com outras partes relacionadas	N/A	-	7.324	7.324	-	11.379	11.379
Outros créditos	N/A	-	30.766	30.766	-	8.409	8.409
Outros investimentos	Nível 3	21.549	-	21.549	21.549	-	21.549
Total		2.248.585	407.961	2.656.546	1.739.390	912.156	2.651.546
Passivos							
Fornecedores	N/A	-	40.055	40.055	-	28.233	28.233
Empréstimos e financiamentos	N/A	-	3.491.718	3.491.718	-	3.002.496	3.002.496
Debêntures e encargos	N/A	-	498.668	498.668	-	961.554	961.554
Outras obrigações	N/A	-	42.091	42.091	-	488.079	488.079
Débitos com partes relacionadas	N/A	-	706	706	-	2.854	2.854
Total		-	4.073.238	4.073.238	-	4.483.216	4.483.216

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

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

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

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

13.3 Fatores de riscos

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

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

a. Risco de crédito

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

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	2.241.088	1.821.355
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.990.386)	(3.436.199)
Posição Financeira Líquida	(1.749.298)	(1.614.844)
Patrimônio líquido	5.367.996	4.310.020

d. Risco de variação de preço

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

e. Risco de taxas de juros

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

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	145.446	667.256	208.668	311.788	1.333.158	486.906	1.496.016	1.769.044	1.757.248	5.509.214
Dívidas em TR	0,17	Manutenção TR	-	-	-	-	-	23.125	36.744	21.349	1.968	83.186
Total vinculado a taxas de juros			145.446	667.256	208.668	311.788	1.333.158	510.031	1.532.760	1.790.393	1.759.216	5.592.400
Cenário Possível > 25%												
Dívidas em CDI	15,81	Elevação em CDI	170.305	725.121	238.809	384.355	1.518.590	522.829	1.561.631	1.803.161	1.831.936	5.719.557
Dívidas em TR	0,21	Elevação em TR	-	-	-	-	-	23.204	37.292	22.044	1.968	84.508
Total vinculado a taxas de juros			170.305	725.121	238.809	384.355	1.518.590	546.033	1.598.923	1.825.205	1.833.904	5.804.065
Cenário Remoto > 50%												
Dívidas em CDI	18,98	Alta Elevação em CDI	194.604	781.777	268.186	455.004	1.699.571	557.972	1.625.831	1.836.409	1.904.649	5.924.861
Dívidas em TR	0,25	Alta Elevação em TR	-	-	-	-	-	23.282	37.845	22.752	1.968	85.847
Total vinculado a taxas de juros			194.604	781.777	268.186	455.004	1.699.571	581.254	1.663.676	1.859.161	1.906.617	6.010.708
Cenário Possível < 25%												
Dívidas em CDI	9,49	Redução em CDI	119.998	608.122	177.722	237.200	1.143.042	450.167	1.428.917	1.734.013	1.680.480	5.293.577
Dívidas em TR	0,12	Redução em TR	-	-	-	-	-	23.047	36.202	20.667	1.968	81.884
Total vinculado a taxas de juros			119.998	608.122	177.722	237.200	1.143.042	473.214	1.465.119	1.754.680	1.682.448	5.375.461
Cenário Remoto < 50%												
Dívidas em CDI	6,33	Redução em CDI	93.925	547.646	145.924	160.465	947.960	412.561	1.360.247	1.698.011	1.601.502	5.072.321
Dívidas em TR	0,08	Redução em TR	-	-	-	-	-	20.652	32.498	18.826	1.925	73.901
Total vinculado a taxas de juros			93.925	547.646	145.924	160.465	947.960	433.213	1.392.745	1.716.837	1.603.427	5.146.222

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	24.859	57.865	30.141	72.567	185.432	35.923	65.615	34.117	74.688	210.343
Dívidas em TR	-	-	-	-	-	79	548	695	-	1.322
Total de impacto	24.859	57.865	30.141	72.567	185.432	36.002	66.163	34.812	74.688	211.665
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	49.158	114.521	59.518	143.216	366.413	71.066	129.815	67.365	147.401	415.647
Dívidas em TR	-	-	-	-	-	157	1.101	1.403	-	2.661
Total de impacto	49.158	114.521	59.518	143.216	366.413	71.223	130.916	68.768	147.401	418.308

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	(25.448)	(59.134)	(30.946)	(74.588)	(190.116)	(36.739)	(67.099)	(35.031)	(76.768)	(215.637)
Dívidas em TR	-	-	-	-	-	(78)	(542)	(682)	-	(1.302)
Total de impacto	(25.448)	(59.134)	(30.946)	(74.588)	(190.116)	(36.817)	(67.641)	(35.713)	(76.768)	(216.939)
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(51.521)	(119.610)	(62.744)	(151.323)	(385.198)	(74.345)	(135.769)	(71.033)	(155.746)	(436.893)
Dívidas em TIR	-	-	-	-	-	(2.473)	(4.246)	(2.523)	(43)	(9.285)
Total de impacto	(51.521)	(119.610)	(62.744)	(151.323)	(385.198)	(76.818)	(140.015)	(73.556)	(155.789)	(446.178)

14 Imposto de renda e contribuição social

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2026 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	-	-	-	-	(33.493)	(92.761)	(17.541)	(79.030)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(12.297)	(26.758)	99	9.415	(53.763)	(58.118)	(19.280)	6
	(12.297)	(26.758)	99	9.415	(87.256)	(150.879)	(36.821)	(79.024)

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	447.251	834.351	120.765	427.977	522.210	958.526	157.713	516.500
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(152.065)	(283.679)	(41.060)	(145.512)	(177.551)	(325.899)	(53.622)	(175.610)
Efeitos tributários sobre:								
Resultado da equivalência patrimonial	147.485	274.941	41.146	149.574	(504)	(1.355)	(300)	(545)
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	95.012	163.856	20.310	96.124
Recomposição Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	(10.000)	-	1.360	7.000	7.000	-	1.360
Exclusões (adições) permanentes e outros	(7.717)	(8.020)	13	3.993	(11.213)	5.519	(3.209)	(353)
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	(12.297)	(26.758)	99	9.415	(87.256)	(150.879)	(36.821)	(79.024)

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	123.417	107.005	443.935	369.045
Outras adições temporárias (Rev. Pontos)	6.307	20.978	-	19.691
Impostos diferidos - ativo	129.724	127.983	443.935	388.736
Diferenças temporárias (Depr. Fiscal)	(57.235)	(24.693)	(405.901)	(312.585)
Linearização	-	(5.859)	(9.795)	(43.166)
Ajuste de valor justo	(1.974)	(130)	(26.535)	(10.765)
Outras diferenças temporárias	-	-	(37.694)	-
Impostos diferidos - passivo	(59.209)	(30.682)	(479.925)	(366.516)
Impostos diferidos líquido	70.515	97.301	(35.990)	22.220

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	0%	-	3%	13.318
2027	4%	5.189	10%	44.394
2028	9%	11.675	20%	88.787
2029	20%	25.945	33%	146.499
2030	32%	41.512	50%	221.968
2031	46%	59.673	62%	275.240
2032	62%	80.429	70%	310.755
2033	85%	110.265	79%	350.709
Após 2033	100%	129.724	100%	443.935

15 Patrimônio líquido - Controladora

a. Capital social

Em 30 de setembro de 2026, o capital social integralizado da Companhia é de R$1.819.552 (R$1.819.552 em 31 de dezembro de 2025), sendo representado por 770.992.429 ações ordinárias e 435.368.756 ações preferenciais (770.992.429 ações ordinárias e 435.368.756 ações preferenciais em 2025), todas nominativas e sem valor nominal. O capital social realizado da Companhia é de R$1.759.393 (R$1.759.393 em 31 de dezembro de 2025), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R$60.159 em conta redutora de patrimônio líquido.

b. Capital autorizado

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

c. Reservas de capital

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

Outras reservas de capital

A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R$11.492 (R$19.538 em 31 de dezembro de 2025).

Ações em tesouraria

Em 30 de setembro de 2026, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R$21.862 (R$515 em 2025) divididas em 2.442.454 ações ordinárias e 736.308 ações preferenciais, com os objetivos de subsidiar o plano de remuneração de ações e realizar o cancelamento ou alienação, como forma de gerar valor aos seus acionistas.

d. Reservas de lucros

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

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

e. Dividendos

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

Em 20 de fevereiro de 2026, foi aprovado no conselho de administração a proposta da distribuição de dividendos no montante de R$ 200.000, que foi confirmado na AGO realizada em 16 de abril de 2026. Este valor foi pago em quatro parcelas iguais e consecutivas: a primeira foi paga em 04 de março de 2026, a segunda em 29 de abril de 2026, a terceira em 30 de julho de 2026, e a última em 28 de outubro de 2026.

16 Resultado por ação, básico e diluído

	Controladora e Consolidado	
	30.09.2026	30.09.2025
Lucro básico por ação das operações (em R$)	0,67	0,35
Lucro diluído por ação das operações (em R$)	0,67	0,35

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	807.593	437.392
Quantidade média ponderada de ações para fins de cálculo do resultado por ação	1.203.350.741	1.240.986.861

17 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.

18 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	49.548	143.062	46.955	134.262	274.646	812.650	277.913	829.381
Estacionamento	4.263	12.270	3.947	11.115	63.383	190.654	60.592	191.873
Prestação de serviços	-	-	-	-	30.922	90.017	29.683	80.665
Operações de varejo (i)	-	-	-	-	68.904	192.651	60.387	148.960
Outros	-	-	-	-	-	-	(366)	-
Receita bruta de aluguéis e serviços	53.811	155.332	50.902	145.377	437.855	1.285.972	428.209	1.250.879
Impostos e deduções (ii)	2.348	(5.228)	(4.469)	(12.825)	(34.552)	(135.993)	(59.099)	(175.669)
Receita líquida de aluguéis e serviços	56.159	150.104	46.433	132.552	403.303	1.149.979	369.110	1.075.210

(i). Referem-se as receitas com vendas de mercadorias das operações de iretail e e-commerce.
(ii). Inclui o crédito de PIS e COFINS sobre a depreciação acelerada, no montante de R$ 6.854 na Controladora e R$ 20.679 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.

19 Custo dos serviços e despesas por natureza

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

Controladora

	01.07.2026 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	(4.182)	(9.778)	(1.946)	(11.724)	(3.150)	(7.289)	(2.462)	(9.751)
Pessoal	(3.639)	(623)	(14.978)	(15.601)	(3.389)	(672)	(13.004)	(13.676)
Serviços de terceiros	(1.024)	(2.436)	(560)	(2.996)	(1.276)	(2.944)	(647)	(3.591)
Fundo de promoção	(223)	(652)	-	(652)	(213)	(619)	-	(619)
Estacionamento	(174)	(516)	-	(516)	(156)	(413)	-	(413)
Outros	(395)	(1.462)	(381)	(1.843)	(410)	(1.479)	(365)	(1.844)
	(9.637)	(15.467)	(17.865)	(33.332)	(8.595)	(13.416)	(16.478)	(29.894)

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	(39.038)	(81.731)	(29.671)	(111.402)	(31.408)	(57.580)	(30.371)	(87.951)
Pessoal	(26.860)	(28.708)	(58.659)	(87.367)	(22.679)	(26.652)	(54.854)	(81.506)
Remuneração baseado em ações	(4.556)	-	(13.667)	(13.667)	(5.770)	-	(13.668)	(13.668)
Serviços de terceiros	(10.330)	(12.792)	(18.875)	(31.667)	(7.650)	(11.920)	(15.136)	(27.056)
Fundo de promoção	(872)	(2.618)	-	(2.618)	(1.020)	(3.046)	-	(3.046)
Estacionamento	(7.883)	(24.500)	-	(24.500)	(10.305)	(33.160)	-	(33.160)
Operações de varejo (i)	(42.106)	(119.566)	-	(119.566)	(36.692)	(97.507)	-	(97.507)
Outros	(15.487)	(32.429)	(15.326)	(47.755)	(14.498)	(31.188)	(14.432)	(45.620)
	(147.132)	(302.344)	(136.198)	(438.542)	(130.022)	(261.053)	(128.461)	(389.514)

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

20 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	447	447	735	992	5.013	6.996	4.044	8.524
Variações monetárias e cambiais ativas	1.051	8.707	1.309	2.048	11.565	37.949	6.158	12.784
Rendimentos de aplicações financeiras (i)	6.346	26.802	4.976	7.173	52.101	171.502	62.495	146.992
Ganho na operação de swap (ii)	-	-	-	12.890	-	-	-	12.890
Outras receitas financeiras	143	335	(61)	319	15.322	17.493	1.445	3.571
	7.987	36.291	6.959	23.422	84.001	233.940	74.142	184.761
Despesas financeiras:								
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(39.699)	(118.546)	(20.684)	(119.891)	(120.758)	(326.939)	(112.558)	(296.111)
Variações monetárias e cambiais passivas	-	(6.245)	-	(11.150)	(11.752)	(45.720)	(25.573)	(75.579)
Encargos de debêntures	-	-	-	-	(31.267)	(103.869)	(44.529)	(119.866)
Impostos e taxas	(496)	(1.475)	(479)	(1.417)	(5.625)	(15.953)	(5.131)	(13.901)
Outras despesas financeiras (iii)	(333)	(6.165)	(152)	(152)	(6.482)	(8.686)	16.034	(23.869)
	(41.536)	(132.431)	(46.980)	(132.610)	(175.884)	(501.167)	(171.757)	(529.326)
Resultado financeiro	(33.549)	(96.140)	(40.021)	(109.188)	(91.883)	(267.227)	(97.615)	(344.565)
	(33.549)	(96.140)	(40.021)	(109.188)	(91.883)	(267.227)	(97.615)	(344.565)

(i). Atualização das aplicações financeiras, conforme nota explicativa nº 03, itens (i), (iii) e (iv).

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

21 Outras receitas e despesas operacionais

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

22 Relatório por segmento

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

23 Benefícios a empregados

a. Plano de previdência complementar privada

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

b. Plano Iguatemi de Bonificação

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

c. Plano de remuneração baseado em ações

Em 19 de abril de 2018 foi aprovado o programa de incentivo de longo prazo. A descrição das principais características do plano, são as mesmas divulgadas na nota explicativa nº 27 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, e permanecem válidas.

24 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 / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal da Iguatemi S.A, em conformidade com as atribuições estabelecidas no Estatuto Social da Companhia, bem como nos incisos II e VII do artigo 163 da Lei 6404/76, examinou os itens (i) Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado, as Notas Explicativas referente às Informações Trimestrais e, com base no Relatório do Auditor Independente, emitido pela DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Auditores Independentes é da opinião de que a documentação supra mencionada reflete, adequadamente, a situação patrimonial e a posição econômico-financeira da Companhia em 30 de Setembro de 2026.

São Paulo, 10 de Novembro de 2026.

Jorge Moyses Dib Filho
Conselheiro Fiscal

Leonardo Leirinha Souza Campos
Conselheiro Fiscal

Roberto Scripillitti
Conselheiro Fiscal

Cláudio Antônio Gonçalves
Conselheiro Fiscal

José Luiz de Araújo Rolim
Conselheiro Fiscal

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

São Paulo, 10 de Novembro de 2026.

Ciro Neto
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores