

IGUATEMI
S.A.

RESULTADOS

3T26

ÍNDICE

Destaques do 3T26 4

Mensagem da Administração 5

Comparação de resultado ajustados para M&A's 6

Principais Indicadores .....

Desempenho Operacional 11

Vendas 13

Aluguel 14

Taxa de Ocupação 15

Custo de Ocupação e Inadimplência 16

Resultado Consolidado 17

Desempenho Econômico e Financeiro –Shoppings 20

Receita Bruta – Shoppings 21

Custos e Despesas - Shoppings 22

Outras Receitas (Despesas) Operacionais - Shoppings 23

Resultado Varejo 23

Resultado Financeiro 24

NOI, Lucro Líquido e FFO 25

Endividamento 26

Fluxo de Caixa e Investimentos 28

Portfolio Iguatemi 29

Potencial Construtivo 30

Propriedades para Investimento 31

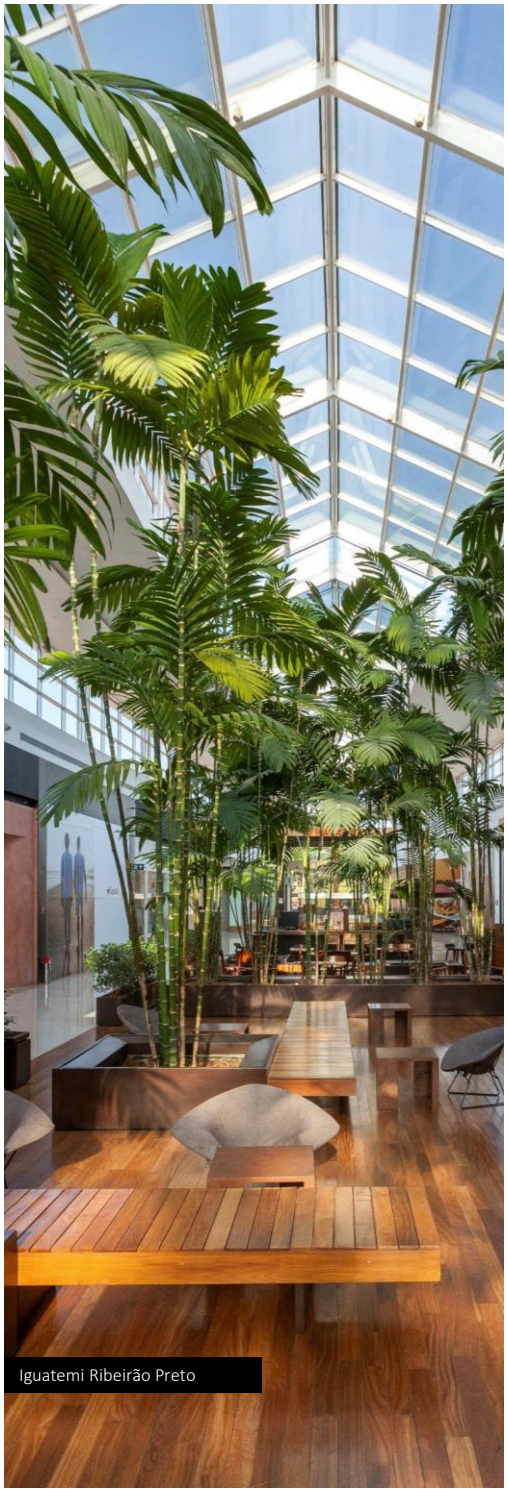
Eventos 32

ESG 33

Mercado de Capitais 34

Anexo 36

Glossário 46


Iguatemi Ribeirão Preto

TELECONFERÊNCIA SOBRE OS RESULTADOS DO 3T26

11
NOV.2026

10h00 (BRT)
Brasília, Brasil

8h00 (GMT-5)
Nova York, EUA

Teleconferência em Português

Tradução simultânea para Inglês

Webcast: Clique aqui para acessar.

Equipe de RI:

CFO Guido Oliveira

RI Marcos Souza
Victor Barbosa
Victor Conceição

Tel.: +55 (11) 3137-7197/7134

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

A Iguatemi S.A. [B3: IGTI11], uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2026 (3T26). As informações contábeis e operacionais a seguir são apresentadas com base em números contábeis e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), exceto com relação a participação indireta de 6,58% da Iguatemi no Shopping Iguatemi Porto Alegre (e sua torre comercial Iguatemi Business) que nas informações contábeis está apresentada na linha de equivalência patrimonial e nos demonstrativos gerenciais está refletida, linha a linha, em receitas e custos, a partir de janeiro de 2020. Tais alterações foram realizadas para representar de maneira mais abrangente os resultados da Companhia. As informações contábeis e gerenciais da Companhia foram revisadas pelos auditores independentes.

DESTAQUES DO 3T26

Para assegurar a comparabilidade com o 3T26, o 3T25 foi recalculado em base pro forma, expurgando o resultado dos ativos com alteração de participação entre esses períodos, decorrente da venda de participações minoritárias ao XP Malls no Iguatemi Alphaville, no Iguatemi Ribeirão Preto, no Iguatemi São José do Rio Preto e no Praia de Belas. Movimentos devidamente comunicados ao mercado à época. Mais detalhes na página 5 e anexo.

- **Vendas totais atingiram R$ 6,1 bilhões no 3T26, crescendo 1,6% versus o 3T25;**
- **As vendas mesmas lojas (SSS) apresentaram variação de 0,1% no 3T26** em relação ao 3T25, enquanto as **vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 1,6%.** Na visão proporcional à participação da Iguatemi, **as vendas/m² avançaram 4,4%;**
- **Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 2,5% no 3T26** em relação ao 3T25, e os **aluguéis mesmas áreas (SAR) avançaram 1,7%.** Na visão proporcional à participação da Iguatemi, **o aluguel/m² cresceu 8,2%;**
- A **receita bruta atingiu R$ 442,1 milhões** no 3T26, representando um aumento de 2,3% em relação ao 3T25. **Crescimento de 4,1% versus o 3T25 pro forma;**
- **A receita líquida ajustada[1] atingiu R$ 408,9 milhões no 3T26**, representando crescimento de 7,3% em comparação ao 3T25. **Crescimento de 9,1% em relação ao 3T25 pro forma;**
- **O EBITDA ajustado[1] consolidado atingiu R$ 663,4 milhões no 3T26,** um crescimento de 119,4% em relação ao 3T25, com margem EBITDA ajustada de 162,2%. **Crescimento de 122,9% versus o 3T25 pro forma;**
- **O lucro líquido ajustado[1] atingiu R$ 438,2 milhões no 3T26**, representando um aumento de 239,9% em relação ao 3T25, com margem líquida ajustada de 107,2%;
- **O FFO ajustado[1] foi de R$ 477,2 milhões no 3T26, um crescimento de 197,7%** em comparação ao 3T25, **com margem FFO ajustada de 116,7%;**
- **O NOI ajustado na participação da Iguatemi atingiu R$ 299,0 milhões no 3T26**, um **crescimento de 0,3% em relação ao 3T25**, com margem NOI de 95,6%. **Crescimento de 2,5% versus o 3T25 pro forma;**
- **A alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em 1,04x** Dívida Líquida/EBITDA ajustado. **Desconsiderando o impacto do ganho de capital** com as vendas de participações no 1T26 e no 3T26, **a alavancagem seria de 1,47x;**
- **Concluída, em 30 de setembro, a venda de participações em cinco ativos do portfólio ao TRXF11, por R$ 876,1 milhões**, a um cap rate médio de 7,3% sobre o NOI dos últimos doze meses, **resultando em um ganho de capital de R$ 353,5 milhões no 3T26**;
- Realizada a **2ª edição do Cine Vista no RIOSUL**, com sessões de cinema VIP a céu aberto;
- Conquistada a **certificação Great Place to Work (GPTW),** com favorabilidade geral de 80%, e 81% de adesão.

Eventos subsequentes:

- Realizada a **10ª edição do Iguatemi Talks Fashion, no JK Iguatemi,** que reuniu nomes nacionais e internacionais como Fábio Porchat, Pabllo Vittar, Alexandre Herchcovitch e Anok Yai, em palestras, painéis e workshops sobre moda, inovação, comportamento e negócios;
- **Aprovada, em RCA de 19 de outubro, a captação de R$ 800 milhões via CRI;**
- **Anunciada, em 5 de novembro, a associação com o Grupo Catuaí para desenvolver o Four Seasons São Paulo**, um complexo de hotel e residências de alto padrão na região da Av. Faria Lima. A Iguatemi terá 44% do projeto com capex estimado de R$ 300 milhões entre '27 – '30 e TIR nominal e desalavancada estimada de 18% a.a.

VENDAS TOTAIS
R$ 6,1 bi
+ 1,6% vs. 3T25

VENDAS/M²
+4,4% vs. 3T25
na visão % IGTI

ALUGUEL/M²
+8,2% VS. 3T25
na visão % IGTI

TAXA DE OCUPAÇÃO
96,7% no 3T26
+0,7 p.p. vs 3T25

ALAVANCAGEM
1,04x
-0,58x vs 2T26

EBITDA VAREJO AJUSTADO 3T26
R$ 5,7 mi
-28,4% vs 3T25

RECEITA LÍQUIDA AJUSTADA[1]
R$ 408,9 mi
+9,1% vs. 3T25 pro forma
+7,3% vs. 3T25

EBITDA AJUSTADO[1]
R$ 663,4 mi
+122,9% vs. 3T25 pro forma
+119,4% vs. 3T25

FFO AJUSTADO[1]
R$ 477,2 mi
+197,7% vs. 3T25

1) Excluindo o efeito da linearização;

COMPARAÇÃO DE RESULTADOS AJUSTADOS PARA M&As

PORTFÓLIO ATUAL, APÓS M&As DOS ÚLTIMOS 12 MESES, APRESENTA CRESCIMENTO DE RECEITA E EBITDA QUANDO COMPARADO NAS MESMAS BASES

Conforme comentado no último período, **o 3T25 foi ajustado em base pro forma para preservar a comparabilidade dos resultados, desconsiderando o resultado correspondente às participações vendidas ao XP Malls FII e comprada do BBIG11**, operações concluídas em março e abril de 2026. Os resultados gerados por essas participações estão demonstrados nos gráficos a seguir.

A venda ao XP Malls integra a estratégia de reciclagem de capital da Companhia, que teve continuidade neste 3T26 com a conclusão da venda de participações em cinco ativos ao TRX Real Estate FII (TRXF11), conforme comunicado ao mercado publicado em 30.09.2026.

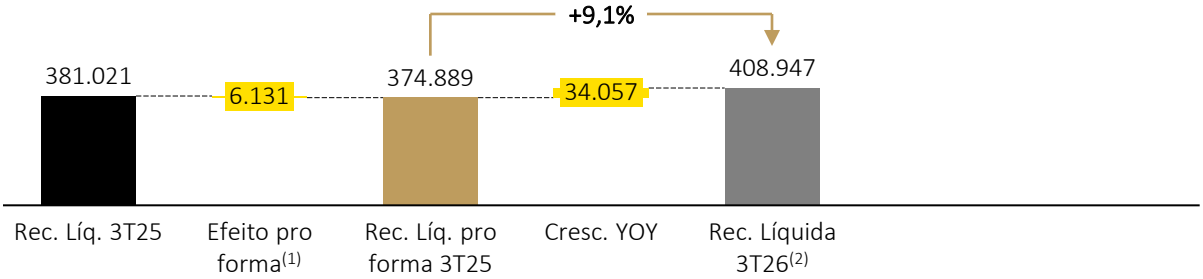
A transação com a TRX gerou ganho de capital de R$ 353,5 milhões, registrado no EBITDA do período. Como a operação foi concluída no dia 30 de setembro de 2026, a redução de participação nesses ativos passa a ser refletida nos resultados a partir do 1º de outubro de 2026 (4T26).

A tabela ao lado apresenta as alterações de participação nos ativos entre o 3T25 e o 3T26, que impactam a comparabilidade dos resultados entre os períodos.

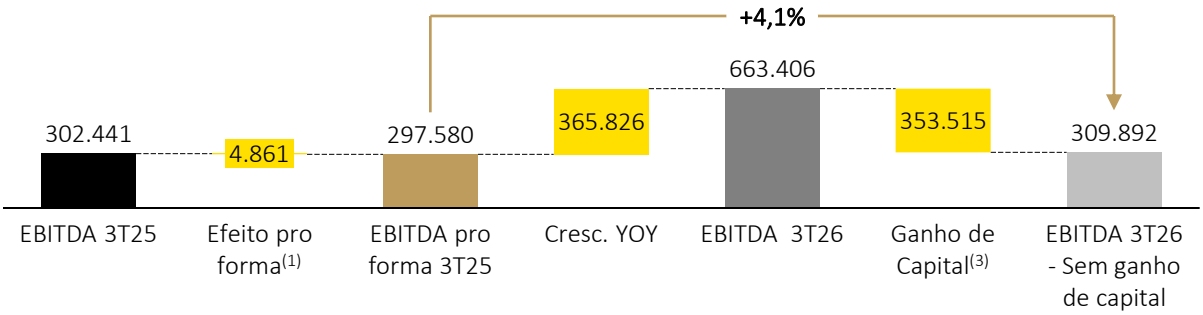
Por fim, embora não afetem a comparação trimestral, operações realizadas no 2T25 seguem impactando a comparação dos 9M26 com os 9M25, sendo elas: (i) o reconhecimento temporário da participação de sócios e parceiros na aquisição do Pátio Higienópolis e do Pátio Paulista; e (ii) a venda de 49% do Complexo Market Place e do Shopping Galleria, que, além do ganho de capital, afeta a comparação porque os 9M25 ainda inclui o resultado dessa operação no primeiro semestre de 2025, período anterior à conclusão da venda. Na visão pro forma, esse resultado foi excluído dos 9M25.

% Portfólio Iguatemi	3T26	3T25	Var. p.p.
Pátio Paulista	14,45%	11,45%	+3,0
Iguatemi Alphaville	51,0%	60,0%	-9,0
Iguatemi Ribeirão Preto	65,0%	89,0%	-23,9
Iguatemi Rio Preto	70,0%	88,0%	-18,0
Praia de Belas	50,6%	57,6%	-7,0

Abertura Receita Líquida Ajustada (R$ milhões)



Abertura EBITDA Ajustado (R$ milhões)

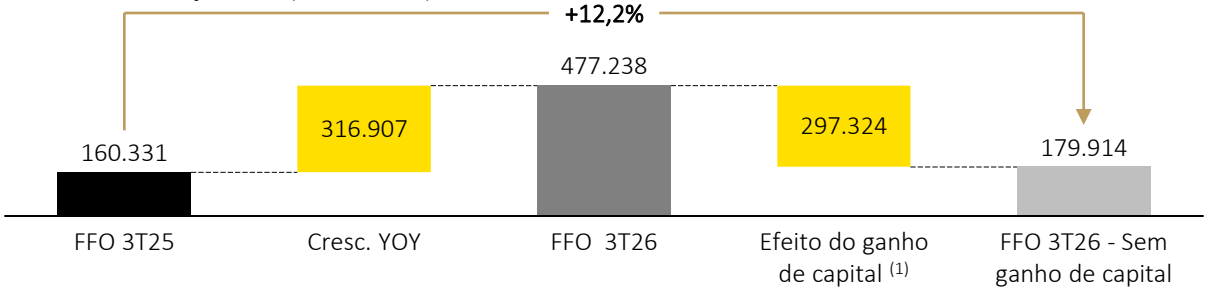


(1) Efeito pro forma: exclui do 3T25 o resultado correspondente às participações vendidas ao XP Malls (9% do Iguatemi Alphaville, 23,96% do Iguatemi Ribeirão Preto, 18% do Iguatemi São José do Rio Preto e 7% do Praia de Belas).
(2) Receita Líquida: exclui o efeito da linearização dos descontos concedidos aos lojistas.
(3) Ganho de Capital da venda de participações em cinco ativos do portfólio ao TRXF11.

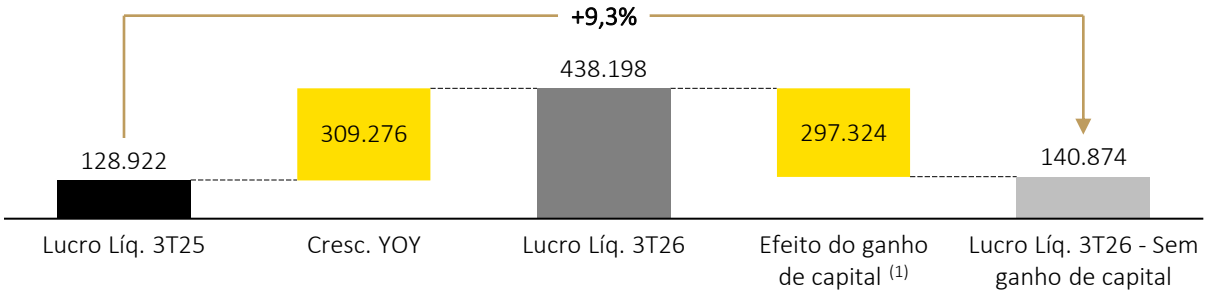
COMPARAÇÃO DE RESULTADOS AJUSTADOS PARA M&As

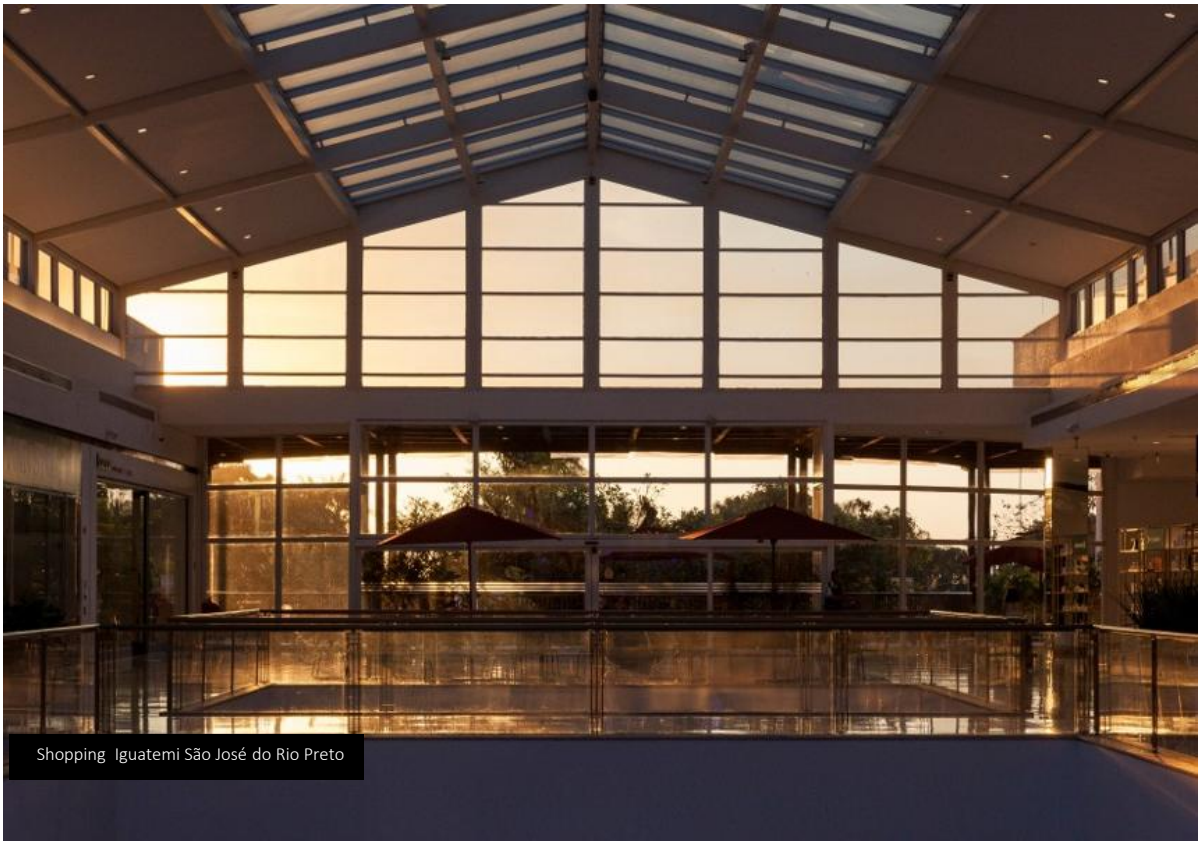
PORTFÓLIO ATUAL, APÓS M&As DOS ÚLTIMOS 12 MESES, APRESENTA CRESCIMENTO DO FFO E LUCRO LÍQUIDO

Abertura FFO Ajustado (R$ milhões)



Abertura Lucro Líquido Ajustado (R$ milhões)





Shopping Iguatemi São José do Rio Preto

(1) Ganho de Capital líquido de impostos da venda de participações em cinco ativos do portfólio ao TRXF11

IGUATEMI E CATUAÍ LEVAM O FOUR SEASONS À REGIÃO DA FARIA LIMA

A operação

Em 5 de novembro de 2026, a Iguatemi anunciou, por meio de Fato Relevante, sua associação com o Grupo Catuaí para o desenvolvimento conjunto do Four Seasons São Paulo, complexo imobiliário multiuso de alto padrão composto por hotel e residências, na região da Avenida Faria Lima. **A Companhia, por meio de uma controlada, detém participação de 44% no empreendimento**.

Four Seasons: referência global em hotelaria de luxo

O empreendimento será operado pela Four Seasons, uma das marcas mais conceituadas e respeitadas do mundo em hotelaria de luxo, que opera atualmente 135 hotéis e resorts e 59 propriedades residenciais em 47 países.

O projeto arquitetônico é assinado pelo escritório David Chipperfield Architects, liderado por Sir David Chipperfield, vencedor do Prêmio Pritzker de Arquitetura em 2023, e será o primeiro projeto do escritório na América do Sul.

O empreendimento

Localizado em terreno de aproximadamente 3,7 mil m² entre as ruas Amauri e Jerônimo da Veiga, próximo ao Iguatemi São Paulo e ao JK Iguatemi, o edifício terá 26 andares, com **hotel de 104 acomodações, 35 apartamentos com serviços hoteleiros e 10 unidades residenciais**, as duas últimas destinadas à venda. **A inauguração está prevista para o final de 2030.**

Racional estratégico

A Iguatemi passa a ter, em seu portfólio de 22 propriedades, **um ativo único no segmento de hospitalidade. O empreendimento segue a estratégia da Companhia de reunir as melhores propriedades para renda nas melhores localizações** e reforça sua liderança em São Paulo.

A iniciativa é uma extensão natural da plataforma da Iguatemi, que busca acompanhar seus clientes em diferentes momentos da sua jornada. O público de alta renda que já frequenta o Iguatemi São Paulo, o JK Iguatemi, o Pátio Higienópolis e as lojas da iRetail passa a contar também com hospitalidade, gastronomia, bem-estar e eventos.

A parceria reúne competências complementares: a Catuaí traz a experiência em incorporação, a **Iguatemi** traz o relacionamento com a alta renda e o **Four Seasons** fica com a operação do hotel.

Investimento e retorno esperado

A participação da Iguatemi demandará desembolsos estimados em aproximadamente R$ 300 milhões, entre 2027 e 2030, com TIR nominal e desalavancada estimada de 18% ao ano. Em sua maturação, a Companhia estima que o empreendimento seja o quarto ativo de maior NOI por m² do portfólio, atrás apenas de Iguatemi São Paulo, JK Iguatemi e Pátio Higienópolis.



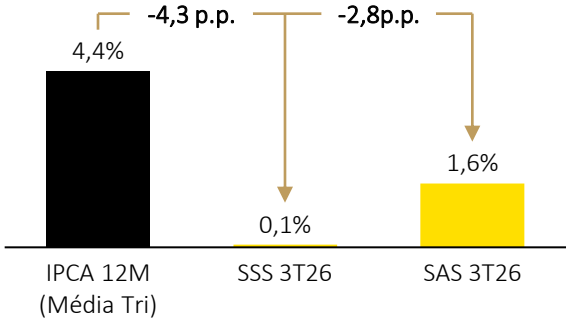
Shopping Iguatemi Porto Alegre

MIX E ALOCAÇÃO DE CAPITAL SUSTENTAM PRODUTIVIDADE EM TRIMESTRE DESAFIADOR PARA A MODA

No 3T26, as vendas totais do portfólio Iguatemi somaram R$ 6,1 bilhões, crescimento de 1,6% em relação ao 3T25. As vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 1,6% e as vendas mesmas lojas (SSS) apresentaram variação de 0,1%, abaixo da inflação do período.

O trimestre teve duas dinâmicas distintas. Os segmentos ligados a serviços, experiência e conveniência seguiram crescendo com destaque para entretenimento (+49,8%) e joalherias (+12,4%). Já moda, que representa cerca de 40% das vendas do portfólio, recuou 4,0%, impactada por dois fatores pontuais: 1) a reta final da Copa do Mundo, que reduziu o fluxo nos shoppings em julho, e 2) as temperaturas abaixo da média e chuvas acima do usual em setembro, que atrasaram a venda das coleções primavera-verão. **A comparação também reflete a base mais elevada do 3T25, impulsionada pelo número expressivo de inaugurações realizadas em 2025.** Entre as marcas internacionais, o ritmo de crescimento foi menor no trimestre.

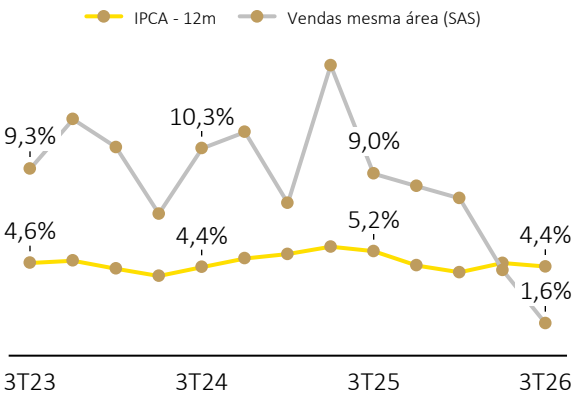
Crescimento real SAS x vendas totais no 3T26



Mesmo nesse contexto, as vendas mesmas áreas (SAS) superaram as vendas mesmas lojas (SSS) em 1,5 p.p., evidenciando a assertividade das operações que ingressaram no portfólio e a evolução contínua do mix, cada vez mais alinhado ao perfil do cliente.

Esse diferencial resulta da substituição de operações por marcas de maior produtividade, da expansão de operações relevantes e da redução de espaço de lojistas menos produtivos, **uma gestão ativa que sustenta a qualidade do portfólio ao longo dos diferentes ciclos de consumo.**

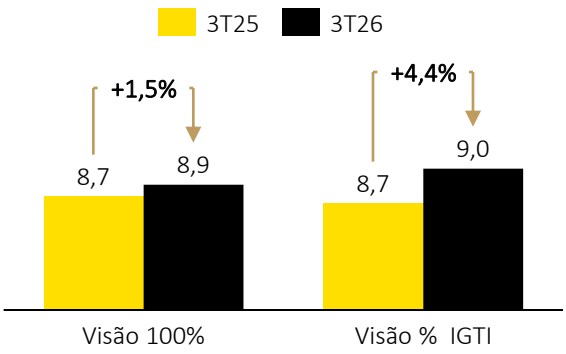
Crescimento real SAS do período (SAS vs. IPCA médio período)



Na visão proporcional à participação da Iguatemi (% IGTI), que reflete a composição atual do portfólio após as movimentações dos últimos trimestres, as vendas por m² cresceram 4,4%, ante 1,5% na visão 100%. A diferença decorre da reciclagem de capital, que elevou a participação da Companhia em empreendimentos de maior produtividade e reduziu a exposição a ativos de menor contribuição relativa. **A venda de participações ao TRXF11, refletida a partir do 4T26, deve ampliar esse efeito.**

Apesar da moderação nas vendas, os indicadores de saúde dos lojistas permaneceram sólidos, com custo de ocupação em linha com a média dos últimos anos, e desconto, inadimplência e ocupação nos melhores níveis históricos. Esses indicadores reforçam que a geração de receita da Companhia não depende exclusivamente do comportamento das vendas no curto prazo.

Vendas shoppings/m² a 100% e na participação (R$ mil por trimestre)



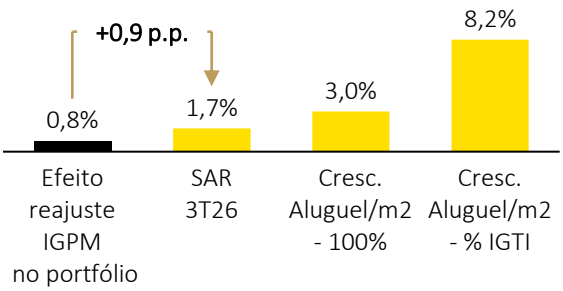
ALUGUÉIS CRESCEM COM GANHO REAL SOBRE O IGP-M E MANTÊM ESPAÇO PARA REPRECIFICAÇÃO

No 3T26, a receita de aluguel a 100%[1] cresceu 3,1% em relação ao 3T25, mesmo com um repasse médio de IGP-M de apenas 0,8% na carteira, reflexo das variações negativas do índice em parte dos últimos 12 meses.

Com a indexação contribuindo pouco no período, o crescimento veio essencialmente de alavancas de gestão comercial: **(i) renovações de contratos com leasing spreads positivos; (ii) aumento de 0,7 p.p. na taxa de ocupação; (iii) crescimento das receitas de locação temporária; e (iv) avanço do aluguel percentual.**

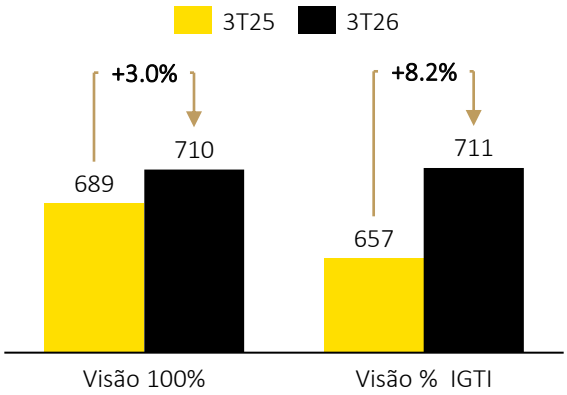
Nas mesmas bases, os aluguéis mesmas lojas (SSR) e mesmas áreas (SAR) cresceram 2,5% e 1,7%, respectivamente, com ganhos reais de 1,7 p.p. e 0,9 p.p. sobre o reajuste do IGP-M, evidenciando a capacidade da Companhia de gerar crescimento orgânico nos aluguéis independentemente da indexação.

Crescimento real SAR e Aluguel/m²



Na visão proporcional à participação da Iguatemi (% IGTI), o aluguel por m² cresceu 8,2%, ante 3,0% na visão 100%. Assim como nas vendas, a diferença reflete a reciclagem de portfólio, que **concentrou a receita recorrente da Companhia em empreendimentos de maior produtividade**.

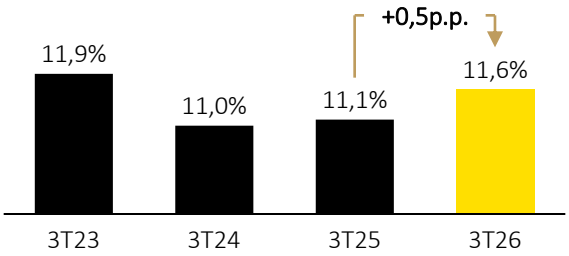
Aluguel/m² - Shoppings (trimestre)

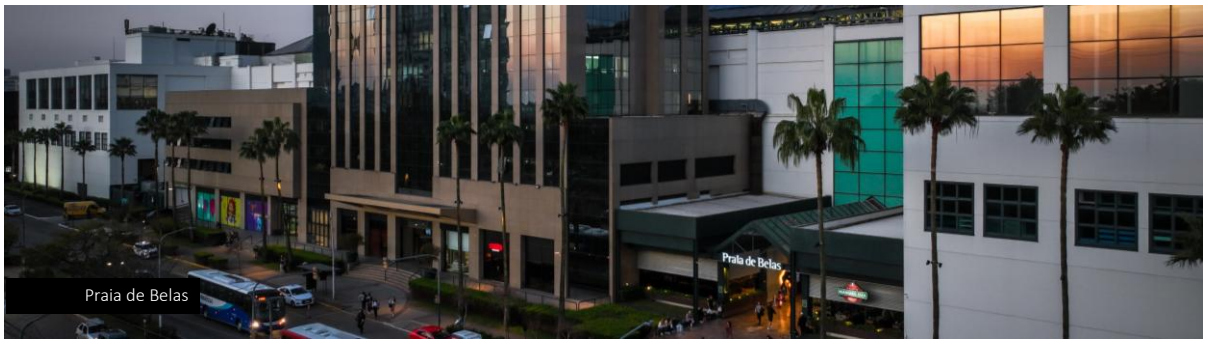


O custo de ocupação encerrou o 3T26 em 11,6%, alta de 0,5 p.p. em relação ao 3T25 e em linha com a média histórica dos terceiros trimestres. **Combinado com a inadimplência líquida negativa (-0,3%) e os descontos em patamares historicamente baixos, o indicador mostra que os lojistas seguem absorvendo os reajustes de forma saudável**.

Esse conjunto de indicadores reforça a **capacidade do portfólio Iguatemi de seguir reprecificando aluguéis nas renovações de contratos**, com potencial adicional à medida que a indexação volte a contribuir de forma mais relevante.

Evolução custo ocupação (% sobre as vendas)





(1) Receita de aluguel a 100% considera aluguel mínimo, aluguel percentual e locações temporárias

RECICLAGEM DE CAPITAL QUALIFICA O PORTFÓLIO E GERA R$ 734 MILHÕES PARA ALOCAÇÕES DE MAIOR RETORNO

A aceleração dos resultados da Iguatemi nos últimos anos decorre de dois vetores combinados: **o crescimento operacional consistente dos empreendimentos e a qualificação do portfólio por meio de alocação disciplinada de capital.** A lógica da estratégia é concentrar capital em ativos dominantes, de maior produtividade e potencial de crescimento, financiando esse movimento com a venda de participações minoritárias em ativos de menor potencial relativo.

No 3T26, a Companhia concluiu, em 30 de setembro, **a venda de participações em cinco ativos ao TRX Real Estate FII (TRXF11) por R$ 876,1 milhões**, o que corresponde a um **cap rate de 7,3% sobre o NOI** dos últimos 12 meses, **significativamente inferior ao cap rate implícito no valor de mercado da Companhia, de 12,8%(1).** Foram alienados 36,00% do Iguatemi Alphaville, 10,00% do Iguatemi Ribeirão Preto, 10,00% do Iguatemi São José do Rio Preto, 35,55% do Praia de Belas e 36,00% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo. **A operação gerou ganho de capital de R$ 353,5 milhões, e seus efeitos sobre o resultado operacional passam a ser refletidos a partir do 4T26.**

Com essa transação, a Companhia conclui mais uma etapa do movimento de reciclagem de portfólio iniciado em 2024. **Esse movimento combinou o aumento de participação e a aquisição de ativos dominantes, como Pátio Higienópolis, Pátio Paulista e Rio Sul, com a redução da exposição a ativos de menor contribuição relativa,** conforme a tabela abaixo. Todas as aquisições do período foram financiadas com recursos da própria reciclagem, **e o ciclo gerou saldo líquido positivo de aproximadamente R$ 734 milhões.**

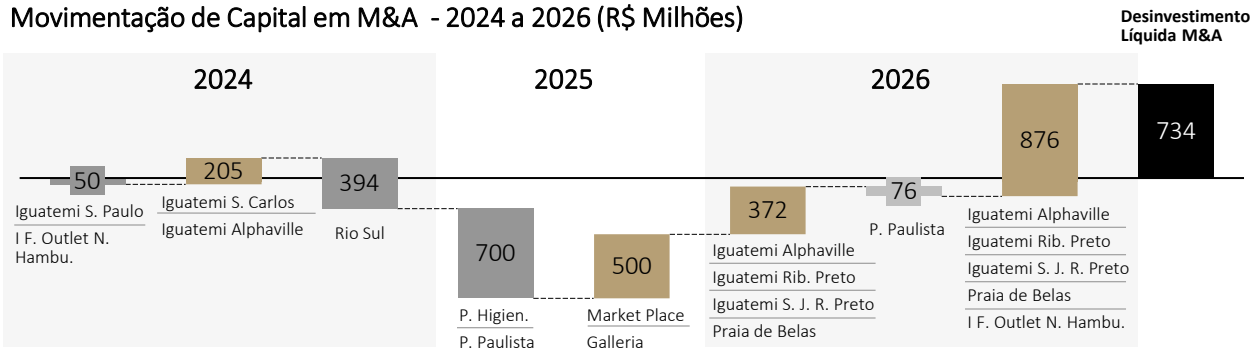
Esse saldo será direcionado a frentes de maior retorno: as expansões em andamento, a redução do endividamento em um cenário de juros elevados e a remuneração aos acionistas.

Os efeitos dessa estratégia já aparecem nos indicadores: no 3T26, **o aluguel por m² cresceu 8,2% na visão % IGTI**, ante 3,0% na visão 100%, e **as vendas por m², 4,4%** e 1,5%, respectivamente.

% Portfólio Iguatemi	4T26	2T26	2T25	1T25
Pátio Higienópolis	29,0%	29,0%	↑ **29,0%**	11,5%
Pátio Paulista	14,5%	↑ **14,5%**	↑ **11,5%**	0,0%
Rio Sul	16,6%	16,6%	16,6%	↑ **16,6%**
Market Place	51,0%	↓ **51,0%**	100,0%	100,0%
Market Place Torres	51,0%	↓ **51,0%**	100,0%	100,0%
Iguatemi Alphaville	↓ **15,00%**	↓ **51,0%**	60,0%	60,0%
Galleria	51,0%	↓ **51,0%**	100,0%	100,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	↓ **55,00%**	↓ **65,0%**	89,0%	89,0%
Iguatemi Rio Preto	↓ **60,00%**	↓ **70,0%**	88,0%	88,0%
Praia de Belas	↓ **15,00%**	↓ **50,6%**	57,6%	57,6%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	↓ **15,00%**	51,0%	51,0%	51,0%

(1) NOI últimos 12 meses dividido pela *enterprise value* da empresa no final do trimestre

Movimentação de Capital em M&A - 2024 a 2026 (R$ Milhões)

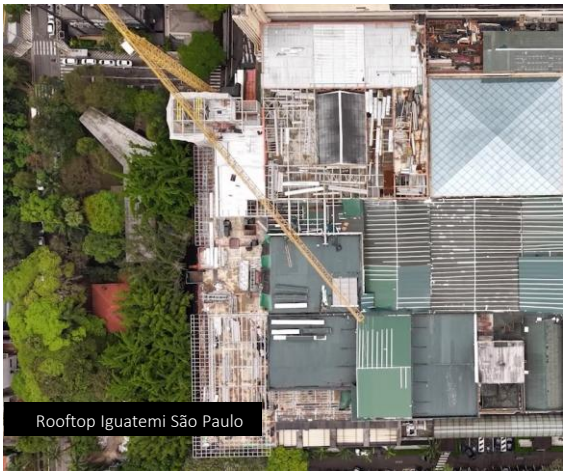


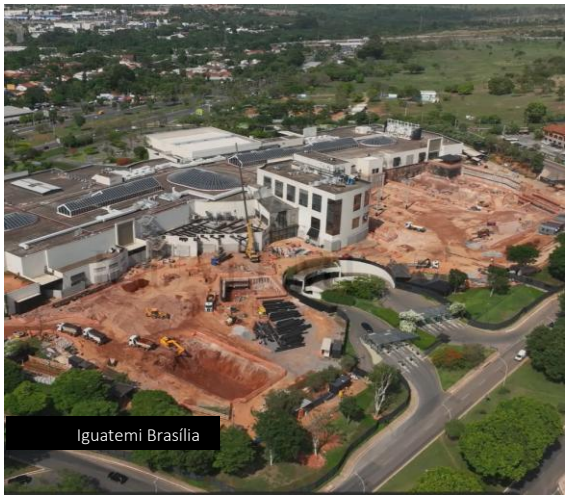
STATUS DAS OBRAS DE DESENVOLVIMENTO E EXPANSÕES DO PORTFÓLIO

A Iguatemi segue com 4 canteiros de obras em andamento: duas expansões (Iguatemi São Paulo e Iguatemi Brasília) **e dois projetos de desenvolvimento imobiliário** (Iguatemi Tower, anteriormente denominada Torre A, e o bairro Casa Figueira), **além do redesenvolvimento do Market Place** (em fase de projeto).

Neste terceiro trimestre, seguimos o nosso cronograma de obras conforme o previsto. Abaixo apresentamos algumas imagens do avanço físico de cada canteiro de obras. Vale destacar que a construção da Iguatemi Tower Campinas teve seu início oficial em 06 de julho de 2026.


Casa Figueira - Campinas


Rooftop Iguatemi São Paulo


Iguatemi Brasília


Obras Iguatemi Tower Campinas

	Iguatemi São Paulo	Iguatemi Brasília	Iguatemi Tower (Torre A)	Casa Figueira - infraestrutura
Inauguração Prevista	3T27	3T27	4T28	1T27
ABL total (mil m²)	4,9	15,5	16,6	-
% Iguatemi	60,0%	64,0%	52,0%	24,8%
% Comercializado	75,0%	70,0%	-	6,1%
% Realizado Obra física	49,6%	13,7%	3,4%	93,3%
% Capex Realizado	43,7%	23,7%	4,2%	89,5%

DESEMPENHO OPERACIONAL

INDICADORES OPERACIONAIS SEGUEM CRESCENDO COM QUALIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

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) (1)	426.237	448.966	-5,1%	426.363	445.655	-4,3%
ABL Própria Média (m²) (1)	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 (2)	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)	0,1%	5,8%	-5,7 p.p.	2,0%	8,2%	-6,1 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	1,6%	9,0%	-7,4 p.p.	4,2%	10,8%	-6,5 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 (3)	8.871	8.739	1,5%	26.724	26.130	2,3%
Aluguel/m² - Shoppings (3)	710	689	3,0%	2.102	2.037	3,2%
Aluguel/m² (4)	630	612	3,0%	1.866	1.788	4,4%
Venda/m² - Shoppings % IGTI (5)	9.045	8.663	4,4%	26.961	24.995	7,9%
Aluguel/m² - Shoppings % IGTI (5)	711	657	8,2%	2.078	1.913	8,6%

(1) A ABL própria não reflete a venda de participações em cinco ativos ao TRXF11, concluída em 30 de setembro de 2026, cujos efeitos serão considerados a partir do 4T26.
(2) Considera Iguatemi Esplanada e Esplanada Shopping como um único empreendimento.
(3) Considera vendas e receita de aluguel dos shoppings e ABL total shoppings (exclui torres, outlets e Power Center Iguatemi Campinas).
(4) Considera ABL total shoppings, outlets e torres.
(5) Considera vendas e receita de aluguel dos shoppings e ABL dos shoppings na participação da Cia. (exclui torres, outlets e Power Center Iguatemi Campinas).

VENDAS (R$MIL) (ativos a 100%)

Portfólio	3T26	09M26
Iguatemi São Paulo	1.241.800	3.782.397
JK Iguatemi	716.319	2.124.802
Pátio Higienópolis	406.913	1.223.228
Pátio Paulista	384.460	1.149.980
Market Place	88.392	263.612
Iguatemi Alphaville	185.340	561.849
Iguatemi Campinas	517.659	1.565.210
Galleria	112.211	340.077
Iguatemi Esplanada (1)	356.157	1.071.838
Iguatemi Ribeirão Preto	158.703	482.259
Iguatemi Rio Preto	161.996	483.416
Iguatemi Porto Alegre	624.057	1.883.224
Praia de Belas	161.064	477.023
Iguatemi Brasília	277.551	855.715
Rio Sul	501.334	1.497.266
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	106.176	301.658
I Fashion Outlet Santa Catarina	62.738	210.106
Power Center Iguatemi Campinas	30.062	94.470
Total	**6.092.931**	**18.368.133**
Vendas/m² - Shopping	**8.871**	**26.724**

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

DESEMPENHO OPERACIONAL (ATIVOS A 100%)

RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO + ALUGUEL PERCENTUAL + LOC TEMP (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%**

RECEITA DE ESTACIONAMENTO (R$MIL)

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%
Market Place Torre (I & II)	0	0	-	0	0	-
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%
Torre Sky Galleria	0	0	-	0	0	-
Iguatemi Esplanada (2)	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%
Torre Iguatemi Porto Alegre	0	0	-	0	0	-
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%
I Fashion Outlet Santa Catarina	0	0	-	0	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 ABL total shoppings, outlets e torres.
(2) Considera Iguatemi Esplanada e Esplanada Shopping como um único empreendimento.

VENDAS

VENDAS MESMAS ÁREAS CRESCEM 1,6% E SEGUEM ACIMA DA PERFORMANCE DO MERCADO

No 3T26, as vendas totais do portfólio Iguatemi somaram R$ 6,1 bilhões, crescimento de 1,6% em relação ao 3T25, com vendas mesmas áreas (SAS) de 1,6% e vendas mesmas lojas (SSS) de 0,1%.

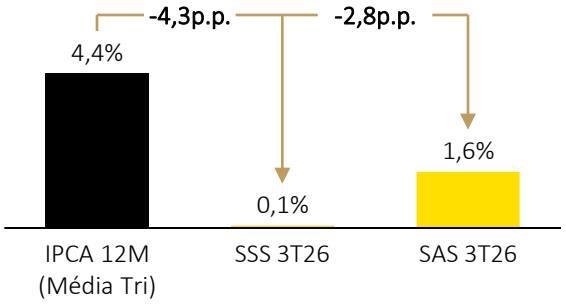
A abertura por segmento mostra um trimestre com duas dinâmicas distintas.

i. As categorias ligadas a serviços, experiência e conveniência mantiveram crescimento consistente: Serviços, Entretenimento e Outros avançaram 15,2%, com Entretenimento em alta de 49,8%; Artigos Diversos, Saúde & Beleza e Joalherias cresceram 5,1%, com Joalherias em +12,4%; e Alimentação avançou 3,3%.

ii. Já os segmentos mais expostos a fatores sazonais concentraram a retração. Moda, Calçados e Artigos de Couro recuou 3,3%, refletindo o atraso na venda das coleções de primavera-verão, com as âncoras crescendo 0,7% e as demais lojas recuando 4,2%. Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria e Informática recuou 11,9%, categoria impactada pela concentração de compras no período Pré Copa do Mundo.

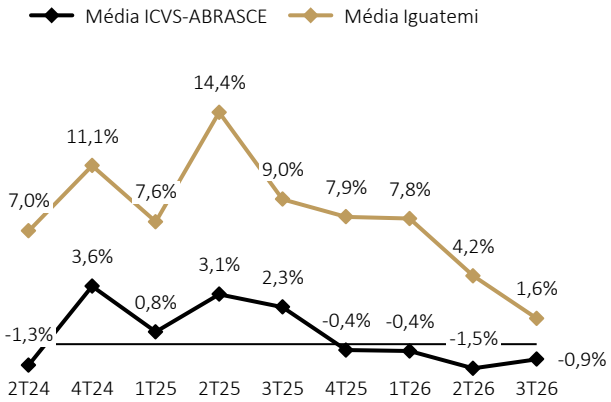
O SAS cresceu 1,6% no trimestre, 1,5 p.p. acima do SSS, diferencial que reflete a substituição de operações por marcas de maior produtividade. No 3T26, o movimento foi puxado pela inauguração da ON no JK Iguatemi, pela expansão da H&M no portfólio, com lojas no RIOSUL, no Iguatemi Porto Alegre, no Iguatemi Esplanada e no Praia de Belas, e pelo desempenho da nova loja da Birkenstock no shopping RIOSUL.

Crescimento real SAS x SSS no 3T26



O resultado superou novamente a média da indústria, com gap positivo de 2,5 p.p. frente ao ICVS Abrasce, sendo o 11º trimestre consecutivo acima do setor. O desempenho foi alcançado mesmo com o SAS absorvendo a vacância temporária do antigo supermercado Nacional, no Praia de Belas, cuja área será ocupada pelo Zaffari, e a desocupação de áreas do Market Place para o projeto de retrofit.

Crescimento de vendas (SAS) vs. Indústria (1)



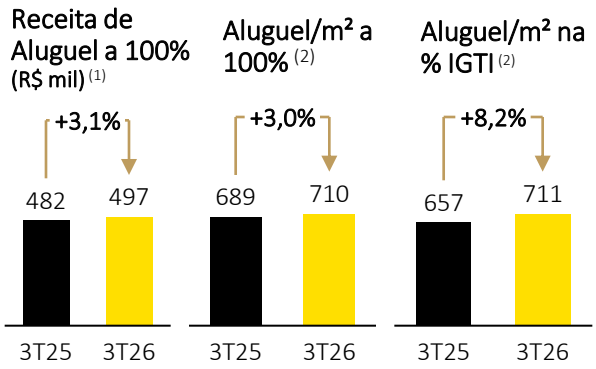
Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	3T26 x 3T25 Âncoras(2)	3T26 x 3T25 Demais lojas	3T26 x 3T25 Total	09M26 x 09M25 Âncoras(2)	09M26 x 09M25 Demais lojas	09M26 x 09M25 Total
Alimentação	19,5%	3,0%	3,4%	**3,3%**	2,8%	2,9%	**2,9%**
Moda, Calçados, Artigos de Couro	36,9%	0,7%	-4,2%	**-3,3%**	3,2%	0,3%	**0,9%**
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	9,7%	-21,6%	-10,1%	**-11,9%**	-21,3%	-8,6%	**-10,6%**
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	16,5%	3,2%	5,3%	**5,1%**	8,8%	5,9%	**6,1%**
Serviços, Entretenimento, Outros	17,4%	27,2%	3,4%	**15,2%**	15,4%	2,8%	**9,0%**
Total	**100,0%**	**3,2%**	**-0,6%**	**0,1%**	**3,6%**	**1,7%**	**2,0%**

(1) Crescimento médio de vendas versus o ano anterior, de acordo com o ICVS – Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers Abrasce (ICVS Abrasce)
(2) Considerando âncoras como lojas com ABL igual ou superior a 1.000 m2 e demais lojas com ABL inferior a 1.000 m2.

ALUGUEL

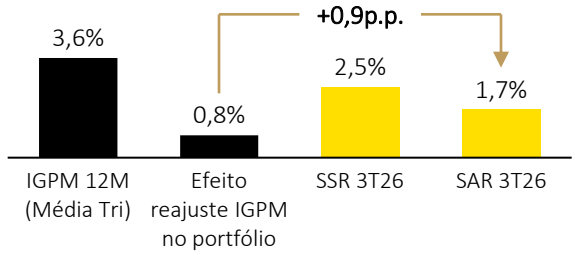
GANHO REAL NOS CONTRATOS E RECEITAS COMPLEMENTARES SUSTENTAM O CRESCIMENTO DO ALUGUEL

No 3T26, a receita de aluguel[1] na visão 100% cresceu 3,1% e o aluguel por m², 3,0%, ou 8,2% considerando a participação da Iguatemi nos ativos.



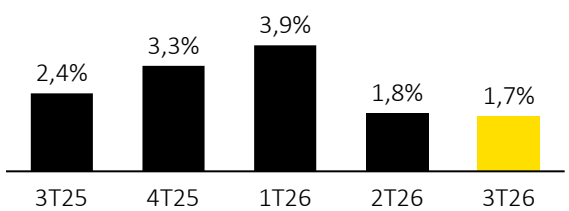
O crescimento foi construído com contribuição mínima da inflação: o reajuste efetivo do IGP-M na carteira foi de 0,8%, bem abaixo do índice acumulado em 12 meses (3,6% na média do trimestre). A diferença ocorre porque os contratos são reajustados em suas datas de aniversário e ainda carregam os meses de variação negativa do IGP-M. Com a recomposição recente do índice, a indexação tende a ganhar peso nos próximos reajustes.

SSR & SAR vs 3T25 (%)



Sobre essa base, o SSR cresceu 2,5% e o SAR, 1,7%, ganhos reais de 1,7 p.p. e 0,9 p.p., sustentados por renovações com leasing spreads positivos.

Evolução SSR real (% YoY)



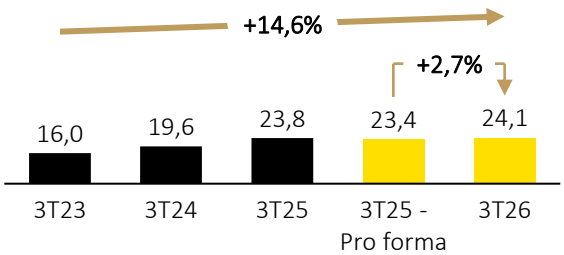
Os descontos concedidos seguem em queda, consolidando-se em patamares historicamente baixos e reforçando o ambiente favorável para evolução dos repasses de preço.

Variação YoY nos descontos concedidos (p.p.)



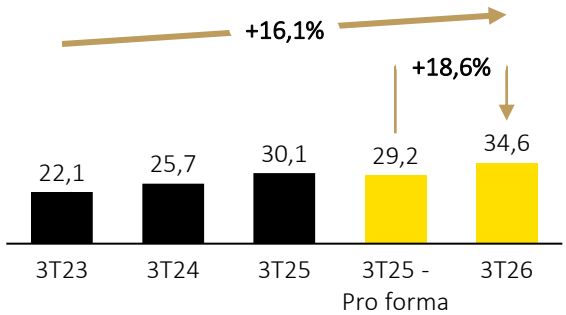
Na visão pro forma, o aluguel percentual avançou 2,7%, apresentando CAGR de 14,6% entre o 3T23 e o 3T26. Na comparação com o 3T25 reportado, a receita cresceu 1,0%, mesmo em um trimestre de vendas mais moderadas.

Receita de Aluguel Percentual (R$ mil)



A receita de locação temporária cresceu 14,9% em relação ao 3T25 reportado e 18,6% na visão pro forma, com CAGR de 16,1% nos últimos três anos, reforçando sua relevância como fonte complementar e recorrente de receita por meio de quiosques, eventos e utilização de espaços nos empreendimentos.

Receita de Locação Temporária (R$ mil)



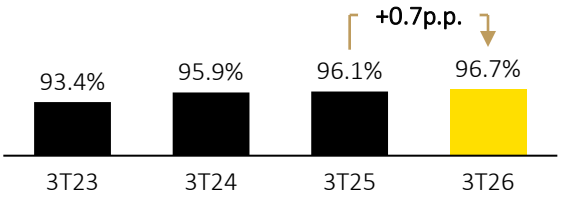
(1) Receita de aluguel é composta por: aluguel mínimo, aluguel percentual e locação temporária
(2) Considera vendas e receita de aluguel dos shoppings e ABL total shoppings (exclui torres, outlets e Power Center Iguatemi Campinas).

TAXA DE OCUPAÇÃO E MIX

DEMANDA POR ESPAÇO SEGUE FIRME: OCUPAÇÃO AVANÇA 0,7 P.P. COM NOVAS MARCAS NO PORTFÓLIO

A demanda por espaço no portfólio Iguatemi seguiu firme no trimestre. No 3T26, a Iguatemi encerrou o trimestre com **taxa de ocupação de 96,7%, representando um avanço de 0,7 p.p. em relação ao 3T25**. O resultado reflete a gestão ativa do mix, com a inauguração de operações relevantes nos últimos trimestres que refletiram nessa comparação anual do indicador como inauguração de 4 lojas da H&M, ampliando a ocupação e a densidade dos empreendimentos, favorecendo o fluxo de clientes e a expansão da base de receita recorrente.

Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



Ao longo do trimestre, destaca-se a **inauguração da ON no JK Iguatemi** primeira loja no Brasil da marca suíça de calçados e vestuário esportivo. **A chegada da marca** amplia a oferta do ramo de moda esportiva, uma tendência global em ascensão e **reforça o JK Iguatemi como um dos destinos preferenciais, junto com o Iguatemi São Paulo, para marcas globais na sua entrada no mercado brasileiro.**

NOVOS CONTRATOS

Shopping JK Iguatemi: O **JK Iguatemi assinou com a Longchamp**, maison francesa de artigos de luxo;

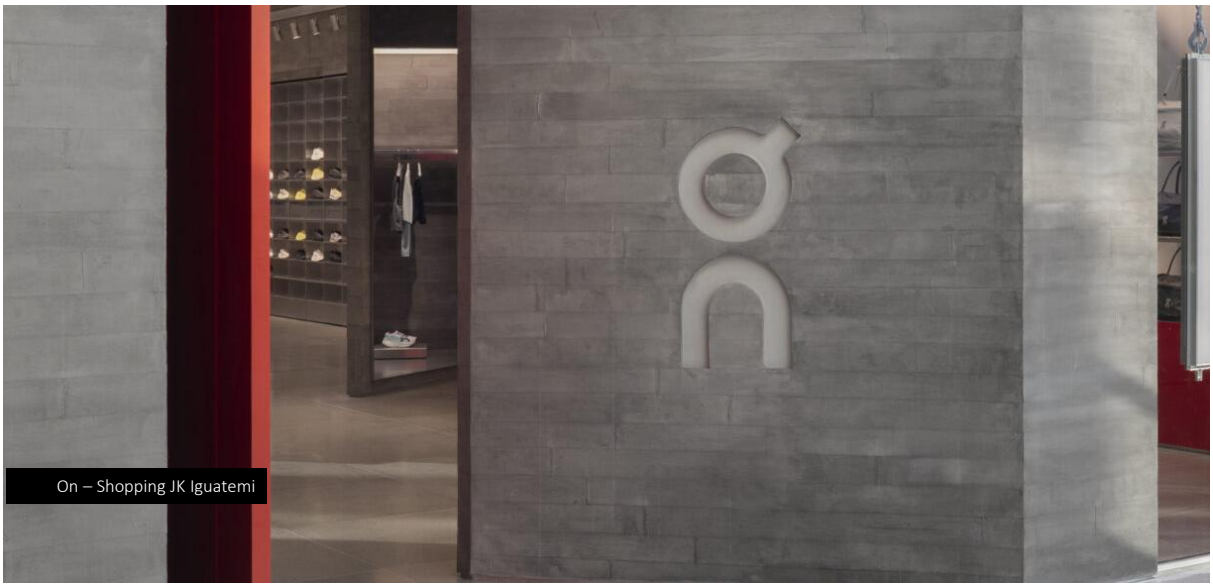
Shopping Pátio Higienópolis: Sauer, joalheria brasileira fundada em 1941 e reconhecida internacionalmente pela excelência em gemas, reforçando o mix de alta joalheria do ativo.

Outros contratos relevantes assinados no período:

Shopping Iguatemi Campinas: Mondepars, grife brasileira de moda com proposta minimalista, atemporal e autoral **e Pati Piva**

Shopping Pátio Paulista: Pati Piva, ampliando a oferta gastronômica premium do ativo com uma das marcas mais tradicionais da confeitaria paulistana;

São movimentos que reforçam a Iguatemi como parceira preferencial de marcas nacionais e internacionais e sustentam a evolução da ocupação nos próximos trimestres.



On – Shopping JK Iguatemi

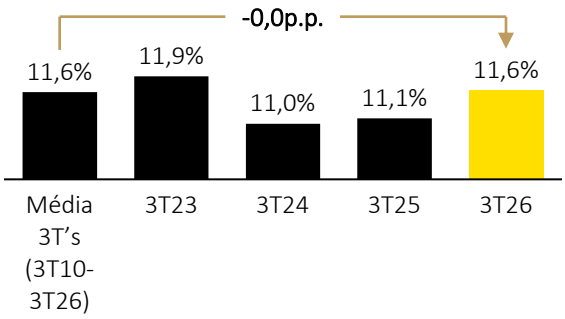
CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA SEGUE NEGATIVA E CUSTO DE OCUPAÇÃO SE MANTÉM EM LINHA COM HISTÓRICO MESMO COM REAJUSTES ACIMA DO IGP-M

CUSTO DE OCUPAÇÃO

O crescimento dos aluguéis acima das vendas elevou o custo de ocupação para 11,6% no 3T26, alta de 0,5 p.p. sobre o 3T25. O nível, no entanto, está em linha com a média dos terceiros trimestres desde 2010 e abaixo do registrado no 3T23 (11,9%), o que preserva espaço para a continuidade da reprecificação nas renovações de contratos.

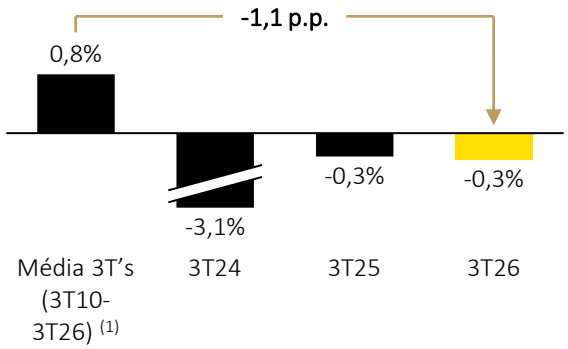
Evolução do custo de ocupação (%)



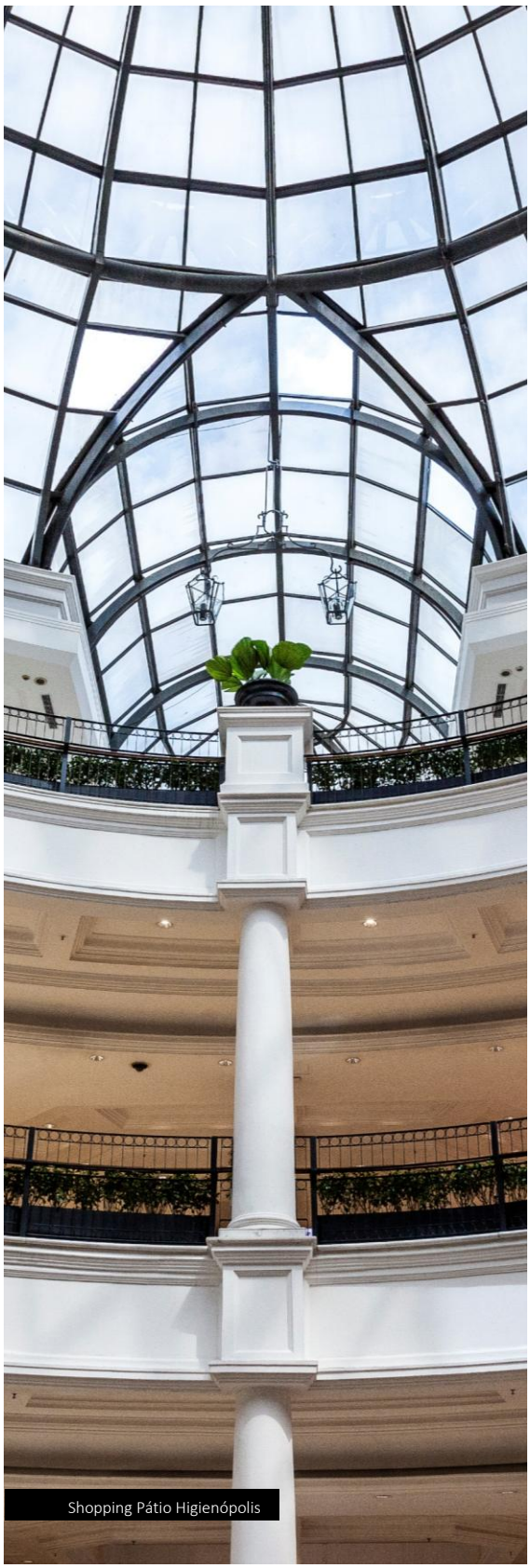
INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No 3T26, a inadimplência líquida manteve desempenho positivo, encerrando o período em -0,3%, devido as recuperações de créditos de trimestres anteriores. O indicador ficou 1,1 p.p. abaixo da média histórica para terceiros trimestres, evidenciando a resiliência do portfólio de lojistas frente à evolução do custo de ocupação e a eficiência da Iguatemi na gestão de recebíveis e recuperação de créditos.

Evolução da inadimplência líquida (%)



(1) Exclui a inadimplência líquida de 2020 e 2021.


Shopping Pátio Higienópolis

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Conforme comunicado ao mercado, os resultados do 3T26 refletem o ganho de capital de R$ 353,5 milhões com a venda de participações em cinco ativos ao TRXF11, concluída em 30 de setembro de 2026, elevando os indicadores do trimestre. Vale destacar que, por ter sido concluída no último dia do trimestre, a operação não alterou as participações da Companhia nesses ativos no período, que passam a ser refletidas nos resultados a partir do 4T26. Os movimentos foram devidamente comunicados por meio dos Comunicados ao Mercado dos dias 7 de agosto, 23 de setembro e 30 de setembro de 2026.

DRE Consolidada – Gerencial (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %	09M26	09M25	Var. %
Aluguel Mínimo Mensal	219.355	227.249	-3,5%	657.790	683.861	-3,8%
Aluguel Percentual	24.057	23.818	1,0%	73.504	69.355	6,0%
Locação Temporária	34.631	30.137	14,9%	91.320	85.794	6,4%
Taxa de Administração	24.037	23.378	2,8%	70.833	63.066	12,3%
Estacionamento	64.161	61.312	4,6%	192.897	193.904	-0,5%
Outros (Shopping)	6.894	6.306	9,3%	19.140	17.601	8,7%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	68.926	60.020	14,8%	192.726	148.960	29,4%
Receita Bruta	**442.061**	**432.221**	**2,3%**	**1.298.209**	**1.262.540**	**2,8%**
Impostos e descontos	-32.992	-50.586	-34,8%	-123.464	-141.959	-13,0%
Linearização dos descontos (1)	-1.756	-8.770	-80,0%	-13.021	-34.574	-62,3%
Receita Líquida	**407.314**	**372.864**	**9,2%**	**1.161.724**	**1.086.007**	**7,0%**
Custos	-75.910	-70.342	7,9%	-219.512	-203.937	7,6%
Despesas administrativas	-30.525	-28.240	8,1%	-103.497	-96.532	7,2%
Despesas Pré-operacionais	-1.836	-270	580,5%	-4.622	-1.813	155,0%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	362.291	19.868	1723,5%	511.707	174.984	192,4%
Linearização revenda de ponto	-2.682	-2.581	3,9%	6.973	2.298	203,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	440	404	8,9%	1.279	1.208	5,9%
EBITDA	**659.091**	**291.703**	**125,9%**	**1.354.052**	**962.215**	**40,7%**
Depreciação e Amortização	-39.040	-31.410	24,3%	-111.403	-87.952	26,7%
EBIT	**620.051**	**260.294**	**138,2%**	**1.242.649**	**874.264**	**42,1%**
Receitas Financeiras	53.955	63.065	-14,4%	172.714	120.829	42,9%
Resultado operação SWAP	-	-	n/a	-	12.890	-100,0%
Despesas Financeiras	-151.258	-165.188	-8,4%	-455.264	-490.464	-7,2%
IR e CSLL	-87.786	-37.273	135,5%	-152.439	-80.044	90,4%
Participação dos minoritários	-	-28	-100,0%	-54	-84	-35,7%
Lucro Líquido	**434.961**	**120.870**	**259,9%**	**807.606**	**437.391**	**84,6%**

Indicadores Financeiros - Gerencial	3T26	3T25	Var. %	09M26	09M25	Var. %
Receita Líquida (R$ mil)	**407.314**	**372.864**	**9,2%**	**1.161.724**	**1.086.007**	**7,0%**
EBITDA (R$ mil)	**659.091**	**291.703**	**125,9%**	**1.354.052**	**962.216**	**40,7%**
Margem EBITDA	161,8%	78,2%	83,6 p.p.	116,6%	88,6%	28,0 p.p.
Lucro Líquido (R$ mil)	**434.962**	**120.869**	**259,9%**	**807.606**	**437.391**	**84,6%**
Margem Líquida	106,8%	32,4%	74,4 p.p.	69,5%	40,3%	29,2 p.p.
FFO (R$ mil)	**474.002**	**152.279**	**211,3%**	**919.009**	**525.342**	**74,9%**
Margem FFO	116,4%	40,8%	75,5 p.p.	79,1%	48,4%	30,7 p.p.
Receita Líquida Ajustada (R$ mil) (1)	**408.947**	**381.021**	**7,3%**	**1.173.834**	**1.118.160**	**5,0%**
EBITDA ajustado (R$ mil) (1)	**663.406**	**302.441**	**119,4%**	**1.359.189**	**992.071**	**37,0%**
Margem EBITDA ajustado	162,2%	79,4%	82,8 p.p.	115,8%	88,7%	27,1 p.p.
Lucro Líquido Ajustado(R$ mil) (1)	**438.198**	**128.922**	**239,9%**	**811.459**	**451.273**	**79,8%**
Margem Líquida Ajustada	107,2%	33,8%	73,3 p.p.	69,1%	40,4%	28,8 p.p.
FFO Ajustado (R$ mil) (1)	**477.238**	**160.331**	**197,7%**	**922.862**	**539.225**	**71,1%**
Margem FFO Ajustada	116,7%	42,1%	74,6 p.p.	78,6%	48,2%	30,4 p.p.
NOI Ajustado (2)	**299.049**	**298.016**	**0,3%**	**873.516**	**889.699**	**-1,8%**
Margem NOI	95,6%	97,5%	-1,8 p.p.	94,2%	94,5%	-0,3 p.p.
NOI - Pro Forma	**299.049**	**291.862**	**2,5%**	**873.516**	**834.562**	**4,7%**
Margem NOI - Pro Forma	94,3%	97,8%	-3,5 p.p.	94,2%	92,7%	1,4 p.p.

(1) Excluindo o efeito da linearização, SWAP de ações.
(2) NOI Shoppings consolidado na participação Iguatemi
(3) NOI pro forma, considera mesma participação para ambos os períodos

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO GERENCIAL COM E SEM LINEARIZAÇÃO

Conforme comunicado ao mercado, os resultados do 3T26 refletem o ganho de capital de R$ 353,5 milhões com a venda de participações em cinco ativos ao TRXF11, concluída em 30 de setembro de 2026, elevando os indicadores do trimestre. Vale destacar que, por ter sido concluída no último dia do trimestre, a operação não alterou as participações da Companhia nesses ativos no período, que passam a ser refletidas nos resultados a partir do 4T26. Os movimentos foram devidamente comunicados por meio dos Comunicados ao Mercado dos dias 7 de agosto, 23 de setembro e 30 de setembro de 2026.

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização	3T26 com linearização	3T26 sem linearização	3T25 com linearização	3T25 sem linearização
Aluguel Mínimo Mensal	219.355	219.355	227.249	227.249
Aluguel Percentual	24.057	24.057	23.818	23.818
Locação Temporária	34.631	34.631	30.137	30.137
Taxa de Administração	24.037	24.037	23.378	23.378
Estacionamento	64.161	64.161	61.312	61.312
Outros (Shopping)	6.894	6.894	6.306	6.306
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	68.926	68.926	60.020	60.020
Receita Bruta	**442.061**	**442.061**	**432.221**	**432.221**
Impostos e descontos	-32.992	-33.115	-50.586	-51.200
Linearização dos descontos (1)	-1.756	0	-8.770	0
Receita Líquida	**407.314**	**408.947**	**372.864**	**381.021**
Custos	-75.910	-75.910	-70.342	-70.342
Despesas administrativas	-30.525	-30.525	-28.240	-28.240
Despesas Pré-operacionais	-1.836	-1.836	-270	-270
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	362.291	362.291	19.868	19.868
Linearização de revenda de pontos (1)	-2.682	-	-2.581	
Resultado de Equivalência Patrimonial	440	440	404	404
EBITDA	**659.091**	**663.406**	**291.703**	**302.441**
Depreciação e Amortização	-39.040	-39.040	-31.410	-31.410
EBIT	**620.051**	**624.366**	**260.294**	**271.031**
Receitas Financeiras	53.955	53.955	63.065	63.065
Resultado operação SWAP	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-151.258	-151.258	-165.188	-165.188
IR e CSLL	-87.786	-88.865	-37.273	-39.959
Participação dos minoritários	-	-	-28	-28
Lucro Líquido	**434.961**	**438.198**	**120.870**	**128.922**
FFO	**474.002**	**477.238**	**152.279**	**160.331**

(1) Linearização líquida da amortização.



Iguatemi Brasília

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO GERENCIAL COM E SEM LINEARIZAÇÃO

Conforme comunicado ao mercado, os resultados do 3T26 refletem o ganho de capital de R$ 353,5 milhões com a venda de participações em cinco ativos ao TRXF11, concluída em 30 de setembro de 2026, elevando os indicadores do trimestre. Vale destacar que, por ter sido concluída no último dia do trimestre, a operação não alterou as participações da Companhia nesses ativos no período, que passam a ser refletidas nos resultados a partir do 4T26. Os movimentos foram devidamente comunicados por meio dos Comunicados ao Mercado dos dias 7 de agosto, 23 de setembro e 30 de setembro de 2026.

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e Infracommerce	09M26 com linearização	09M26 sem linearização	09M25 com linearização	09M25 sem linearização
Aluguel Mínimo Mensal	657.790	657.790	683.861	683.861
Aluguel Percentual	73.504	73.504	69.355	69.355
Locação Temporária	91.320	91.320	85.794	85.794
Taxa de Administração	70.833	70.833	63.066	63.066
Estacionamento	192.897	192.897	193.904	193.904
Outros (Shopping)	19.140	19.140	17.601	17.601
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	192.726	192.726	148.960	148.960
Receita Bruta	**1.298.209**	**1.298.209**	**1.262.540**	**1.262.540**
Impostos e descontos	-123.464	-124.376	-141.959	-144.379
Linearização dos descontos (1)	-13.021	-	-34.574	-
Receita Líquida	**1.161.724**	**1.173.834**	**1.086.007**	**1.118.160**
Custos	-219.512	-219.512	-203.937	-203.937
Despesas administrativas	-103.497	-103.497	-96.532	-96.532
Despesas Pré-operacionais	-4.622	-4.622	-1.813	-1.813
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	511.707	511.707	174.984	174.984
Linearização de revenda de pontos (1)	6.973	-	2.298	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.279	1.279	1.208	1.208
EBITDA	**1.354.052**	**1.359.189**	**962.215**	**992.071**
Depreciação e Amortização	-111.403	-111.403	-87.952	-87.952
EBIT	**1.242.649**	**1.247.786**	**874.264**	**904.119**
Receitas Financeiras	172.714	172.714	120.829	120.829
Resultado operação SWAP	-	-	12.890	-
Despesas Financeiras	-455.264	-455.264	-490.464	-490.464
IR e CSLL	-152.439	-153.723	-80.044	-83.126
Participação dos minoritários	-54	-54	-84	-84
Lucro Líquido	**807.606**	**811.459**	**437.391**	**451.273**
FFO	**919.009**	**922.862**	**525.342**	**539.225**

(1) Linearização líquida da amortização.



Iguatemi São Paulo

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO - SHOPPINGS

Conforme comunicado ao mercado, os resultados do 3T26 refletem o ganho de capital de R$ 353,5 milhões com a venda de participações em cinco ativos ao TRXF11, concluída em 30 de setembro de 2026, elevando os indicadores do trimestre. Vale destacar que, por ter sido concluída no último dia do trimestre, a operação não alterou as participações da Companhia nesses ativos no período, que passam a ser refletidas nos resultados a partir do 4T26. Os movimentos foram devidamente comunicados por meio dos Comunicados ao Mercado dos dias 7 de agosto, 23 de setembro e 30 de setembro de 2026.

DRE Consolidada - Shoppings Gerencial (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %	09M26	09M25	Var. %
Aluguel Mínimo Mensal	219.355	227.249	-3,5%	657.790	683.861	-3,8%
Aluguel Percentual	24.057	23.818	1,0%	73.504	69.355	6,0%
Locação Temporária	34.631	30.137	14,9%	91.320	85.794	6,4%
Taxa de Administração	24.037	23.378	2,8%	70.833	63.066	12,3%
Estacionamento	64.161	61.312	4,6%	192.897	193.904	-0,5%
Outros (Shopping)	6.894	6.306	9,3%	19.140	17.601	8,7%
Receita Bruta	**373.135**	**372.200**	**0,3%**	**1.105.484**	**1.113.580**	**-0,7%**
Impostos e descontos	-12.824	-35.139	-63,5%	-71.432	-105.078	-32,0%
Receita Líquida	**360.311**	**337.061**	**6,9%**	**1.034.052**	**1.008.502**	**2,5%**
Custos	-32.815	-33.651	-2,5%	-97.784	-106.430	-8,1%
Despesas administrativas	-30.525	-28.240	8,1%	-103.497	-96.532	7,2%
Despesas Pré-operacionais	-1.836	-270	580,5%	-4.622	-1.813	155,0%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	362.124	19.160	1790,0%	511.161	176.146	190,2%
Resultado de Equivalência Patrimonial	440	404	8,9%	1.279	1.208	5,9%
EBITDA	**657.698**	**294.465**	**123,4%**	**1.340.588**	**981.081**	**36,6%**
Margem EBITDA	182,5%	87,4%	95,2 p.p.	129,6%	97,3%	32,4 p.p.

(1) Excluindo o efeito da linearização



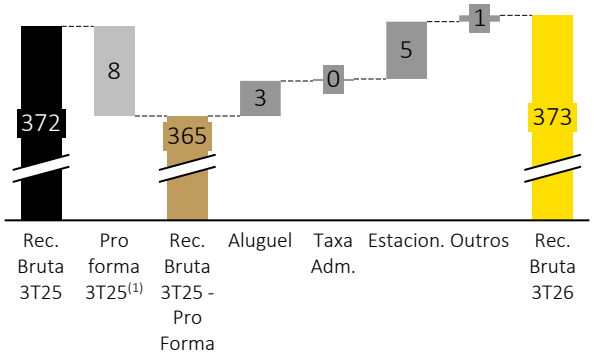
Praia de Belas Shopping

RECEITA BRUTA - SHOPPINGS

ALUGUÉIS APRESENTAM CRESCIMENTO REAL NAS MESMAS BASES DE PARTICIPAÇÃO, E RECEITAS ACESSÓRIAS MANTÉM CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL

A Receita Bruta de Shoppings totalizou **R$ 373 milhões no 3T26, alta de 0,3% em relação ao 3T25.** Vale ressaltar que a comparação reflete uma base maior de 2025 devido à venda de participações minoritárias no 1T26. Mais detalhes na Página 5 dos impactos e transações realizadas nesses últimos períodos. **Na visão pro forma, a Receita Bruta cresce 2,3%.**

Crescimento receita bruta 3T26 (R$ milhões)



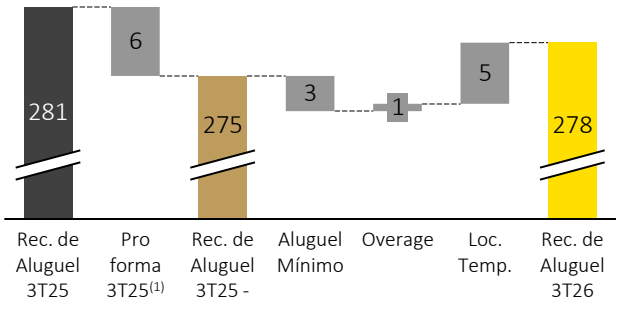
A **receita de aluguel** registrou redução de 1,1% versus o 3T25 e, **na visão pro forma, crescimento de 1,1%**. A quebra das variações é detalhada abaixo:

- **Aluguel Mínimo:** redução de 3,5%, decorrente principalmente da venda de participações minoritárias ao XP Malls. Na visão pro forma, a redução seria de 1,4%, refletindo os impactos do retrofit do Shopping Market Place;

- **Aluguel Percentual (overage):** crescimento de 1,0%, mesmo com a redução de participação nos ativos. **Desconsiderando esse efeito, o crescimento seria de 2,7%**, reflexo da concentração do portfólio em empreendimentos de maior produtividade;

- **Locações Temporárias: crescimento de 14,9% no trimestre, 18,6% na visão pro forma,** impulsionado pela maior monetização das mídias digitais e pela locação de espaços para eventos de marcas e parceiros.

Crescimento receita de aluguel 3T26 (R$ milhões)

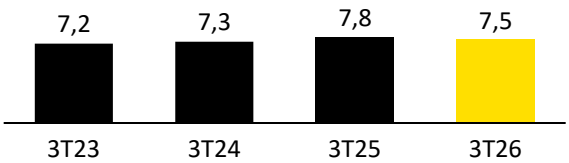


A **taxa de administração cresceu 2,8%** no 3T26, reflexo do aumento da cobrança nos ativos em que reduzimos nossa participação ao longo dos últimos 12 meses.

A Receita de Estacionamento cresceu 4,6% em relação ao 3T25 e, na visão pro forma teria avançado 8,2%, impulsionada pelo reajuste de tarifas aplicado no início do ano e pelo crescimento dos serviços de valet.

O **fluxo de veículos totalizou 7,5 milhões no 3T26**, redução de 3,8% em relação ao 3T25, refletindo impacto da Copa do Mundo FIFA 2026 e calendário de feriados prolongados. Ainda assim, o crescimento da receita no período evidencia a maior rentabilização por veículo nos empreendimentos da Companhia.

Fluxo de veículos (# milhões de veículos)



Crédito de PIS/COFINS

No 3T26, a Companhia reconheceu R$ 20,7 milhões em créditos de PIS/Cofins devido a depreciação acelerada de seus ativos, referente ao efeito acumulado de 2026. Esse crédito está regulado no art. 6º da Lei nº 11.488/2007 e na Solução de Consulta COSIT nº 144/2026. Para os próximos períodos, a Companhia seguirá contabilizando esse efeito.

(1) Ajustes 3T25 compreendem alteração de participação societária entre os dois períodos.

CUSTOS E DESPESAS - SHOPPINGS

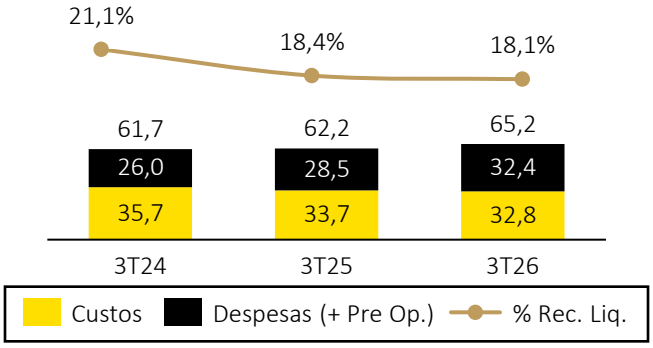
EFICIÊNCIA OPERACIONAL MELHORA: CUSTOS E DESPESAS COMO PERCENTUAL DA RECEITA LÍQUIDA TÊM QUEDA DE 0,3P.P.

Os Custos de Aluguéis e Serviços recuaram 2,5% em relação ao 3T25, com destaque para a redução de 24,4% nos custos com estacionamento e queda nos custos de áreas não locadas, bem como a menor participação da Companhia em determinados ativos após as operações de M&A. Na visão pro forma, os custos apresentariam crescimento de 1,5%. No acumulado do ano, a redução foi de 8,1% frente ao 9M25.

As Despesas Administrativas aumentaram 8,1% em relação ao 3T25. As despesas com pessoal cresceram 21,7%, principalmente em função de uma base de comparação beneficiada, no 3T25, pelo reconhecimento de créditos previdenciários (INSS), além do efeito de posições que se encontravam em aberto naquele período. Os serviços de terceiros avançaram 13,0%, refletindo maiores investimentos em consultorias especializadas e programas de desenvolvimento executivo. Por outro lado, as despesas com remuneração baseada em ações recuaram 21,0% no trimestre, permanecendo estáveis no acumulado do ano.

Vale destacar que os Custos e Despesas como percentual da Receita Líquida recuaram de 18,4% no 3T25 para 18,1% no 3T26, reforçando a disciplina financeira da Companhia.

Evolução dos Custos e Despesas (R$ milhões) e % da Receita Líquida



Despesas - Shopping (R$ MM)	09M26	09M25	Var. (%)
Pessoal	**-58,7**	**-54,9**	**6,93%**
(-) Não recorrentes	3,0	7,1	-57,75%
Pessoal Ajustado	**-55,7**	**-47,8**	**16,55%**

Despesas Pré-operacionais

As Despesas Pré-operacionais somaram R$ 1.836 mil no 3T26, frente a R$ 270 mil no 3T25, diante do avanço dos projetos de expansão e desenvolvimento imobiliário, incluindo o Casa Figueira e as expansões dos shoppings Iguatemi Brasília e Iguatemi São Paulo.

Custos e despesas – Shoppings (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %	09M26	09M25	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	**-32.815**	**-33.650**	**-2,5%**	**-97.784**	**-106.430**	**-8,1%**
Pessoal	-9.563	-8.728	9,6%	-27.801	-26.652	4,3%
Serviços de terceiros	-4.311	-3.417	26,2%	-11.679	-11.862	-1,5%
Fundo de promoção	-872	-1.020	-14,5%	-2.618	-3.046	-14,1%
Estacionamento	-7.802	-10.315	-24,4%	-24.343	-33.179	-26,6%
Outros	-10.267	-10.171	0,9%	-31.344	-31.692	-1,1%
Despesas Administrativas	**-30.525**	**-28.240**	**8,1%**	**-103.497**	**-96.532**	**7,2%**
Pessoal	-17.022	-13.982	21,7%	-58.659	-54.855	6,9%
Remuneração baseado em ações	-4.556	-5.770	-21,0%	-13.668	-13.668	0,0%
Serviços de terceiros	-4.711	-4.168	13,0%	-17.035	-14.659	16,2%
Outros	-4.236	-4.320	-1,9%	-14.135	-13.350	5,9%
Subtotal	**-63.340**	**-61.890**	**2,3%**	**-201.281**	**-202.961**	**-0,8%**



Shopping Pátio Paulista

OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS - SHOPPINGS

OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS REFLETEM O GANHO DE CAPITAL COM A VENDA DE PARTICIPAÇÕES AO TRXF11

As Outras Receitas e Despesas Operacionais totalizaram R$ 362,1 milhões no 3T26. O aumento reflete o ganho de capital de R$ 353,5 milhões referente à venda de participações em cinco ativos ao TRXF11, concluída em 30 de setembro de 2026. Nas demais linhas, a revenda de ponto cresceu 6,8% na comparação anual, enquanto a linha de Outros encerrou o 3T26 negativa em R$ 1,4 milhão, frente a R$ 9,8 milhões positivos no 3T25.

A variação reflete, principalmente, a base de comparação do 3T25, beneficiada por maior reconhecimento de taxas e multas contratuais, além do aumento da provisão para devedores duvidosos (PDD) no trimestre, parcialmente compensados pela redução dos aportes ao fundo de promoção.

Outras Rec. (Desp.) Op. - Shopping (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %	09M26	09M25	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	-	-	-	-	-	-
Revenda de ponto	9.967	9.334	6,8%	14.039	16.653	-15,7%
Resultado vendas shoppings	353.515	-	n/a	496.869	139.065	257,3%
Outros	-1.358	9.826	n/a	253	20.428	-98,8%
Total	**362.124**	**19.160**	**1790,0%**	**511.161**	**176.145**	**190,2%**

RESULTADO VAREJO

RECEITA DO VAREJO CRESCE 14,8% NO TRIMESTRE E EBITDA AVANÇA 69,2% NO ACUMULADO DO ANO

No 3T26, as operações de varejo registraram crescimento de 14,8% na receita bruta frente ao 3T25, impulsionado principalmente pela Birkenstock, com destaque para as lojas do Iguatemi São Paulo, do Iguatemi Brasília e do JK Iguatemi. A nova loja da marca no RIOSUL, inaugurada no 2T26, também apresentou forte desempenho e contribuiu para o resultado. Nas mesmas lojas, as vendas do varejo cresceram 4,3% na comparação anual.

A Receita Líquida apresentou crescimento de 10,6%, pressionada pelo aumento em impostos devido ao aumento das vendas de operações em regime de lucro real.

Os custos de mercadorias e despesas operacionais avançaram 17,5% frente ao mesmo período do ano anterior. O aumento concentrou-se nas despesas, refletindo a ampliação da rede, com três operações a mais do que no 3T25, e o reposicionamento de lojas dentro dos shoppings, que elevaram os gastos com pessoal e ocupação. Como resultado, o EBITDA do segmento retraiu 28,4% frente ao 3T25, e a margem encerrou em 11,7%.

No acumulado do ano, a divisão de varejo manteve crescimento em todas as suas linhas, com alta de 69,2% no EBITDA e expansão de 3,3 p.p. na margem EBITDA. O desempenho reforça a capacidade de execução do i-Retail e a estratégia da Iguatemi de diferenciar seus empreendimentos por meio de operações alinhadas ao perfil do seu público.

DRE Varejo (I-Retail e Iguatemi 365)	3T26	3T25	Var. %	09M26	09M25	Var. %
Receita Bruta	**68.926**	**60.020**	**14,8%**	**192.726**	**148.960**	**29,4%**
Impostos e descontos	-20.290	-16.061	26,3%	-52.944	-39.301	34,7%
Receita Líquida	**48.636**	**43.959**	**10,6%**	**139.782**	**109.659**	**27,5%**
Custos e Despesas	-43.095	-36.692	17,5%	-121.727	-97.507	24,8%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	167	708	-76,4%	546	-1.162	-147,0%
EBITDA	**5.708**	**7.976**	**-28,4%**	**18.601**	**10.990**	**69,2%**
Margem EBITDA	11,7%	18,1%	-6,4 p.p.	13,3%	10,0%	3,3 p.p.

(1) Sem Linearização.

RESULTADO FINANCEIRO

RESULTADO FINANCEIRO APRESENTA MELHORA MESMO EM AMBIENTE DE JUROS ELEVADOS

O Resultado Financeiro Líquido totalizou despesa de R$ 97 milhões no 3T26, uma melhora de 4,7% em relação ao 3T25. No acumulado do ano, a melhora foi de 8,0% frente ao 9M25.

As Receitas Financeiras recuaram 14,4% em relação ao 3T25, impactadas principalmente pela menor rentabilidade das aplicações financeiras, em função da redução do CDI médio no período. Adicionalmente, a linha de Outras Receitas Financeiras foi impactada pela reprecificação de determinados ativos financeiros no trimestre.

Cabe destacar que os recursos provenientes das vendas de participações ao TRXF11 foram recebidos em 30 de setembro de 2026. Dessa forma, não contribuíram para os rendimentos das aplicações financeiras do trimestre, devendo gerar efeitos positivos nas receitas financeiras a partir dos períodos subsequentes.

As Despesas Financeiras apresentaram redução de 8,4% na comparação com o 3T25, reflexo da redução do saldo de contas a pagar relacionadas às transações de M&A concluídas nos últimos trimestres, que mais do que compensou o aumento de 2,0% nas despesas com juros.

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %	09M26	09M25	Var. %
Receitas Financeiras	**53.955**	**63.065**	**-14,4%**	**172.714**	**133.719**	**29,2%**
Rendimento aplicações	53.874	56.228	-4,2%	155.809	135.484	15,0%
Resultado operação SWAP	-	-	n/a	-	12.890	n/a
Outros	80	6.837	-98,8%	16.905	-14.655	-215,4%
Despesas Financeiras	**-151.258**	**-165.188**	**-8,4%**	**-455.264**	**-440.726**	**3,3%**
Despesas com juros	-154.741	-151.754	2,0%	-439.078	-413.183	6,3%
Outros	3.483	-13.433	-125,9%	-16.186	-27.543	-41,2%
Total - Recorrente	**-97.304**	**-102.123**	**-4,7%**	**-282.550**	**-307.008**	**-8,0%**
Resultado Financeiro não recorrente (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %	09M26	09M25	Var. %
Juros CRI Parceiros	-	-	n/a	-	-14.876	n/a
AVP venda de ativos (CPC-12)	-	-	n/a	-	-34.862	n/a
Total - Não Recorrente	-	-	**n/a**	-	**-49.738**	**n/a**
Total	**-97.304**	**-102.123**	**-4,7%**	**-282.550**	**-356.746**	**-20,8%**



Casa Jereissati

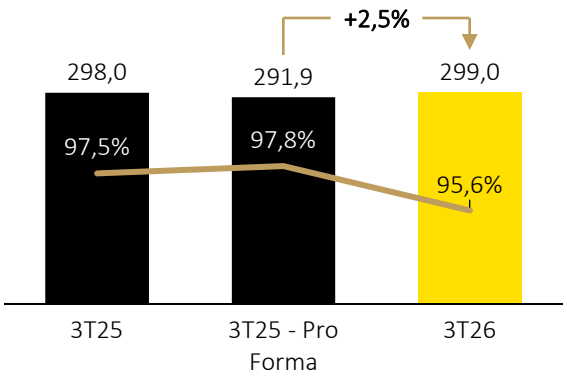
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

A alíquota efetiva de imposto de renda e contribuição social encerrou o 3T26 em 16,9%, **uma redução de 6,8 p.p**. quando comparada com o 3T25.

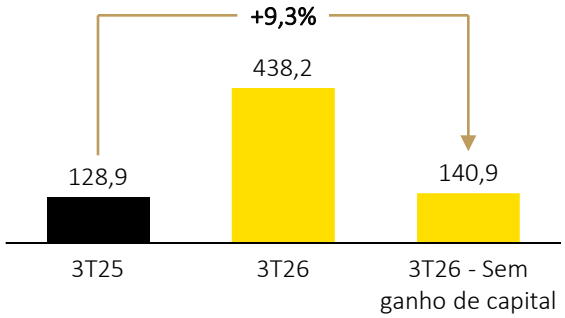
Excluindo o efeito do ganho de capital, a alíquota teria sido de 18,8%.

NOI, LUCRO LÍQUIDO E FFO

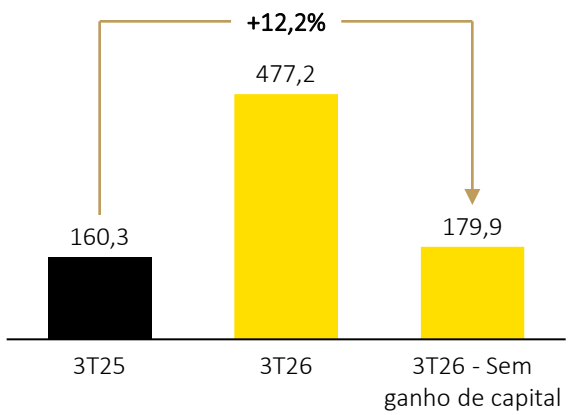
Evolução do NOI (R$ milhões)



Evolução do Lucro Líquido Ajustado[1] (R$ milhões)



Evolução do FFO Ajustado[1] (R$ milhões)




Apartamento JK – JK Iguatemi

(1) Excluindo o efeito da linearização e o resultado do SWAP das ações

ENDIVIDAMENTO

GESTÃO ATIVA DO PASSIVO E RECICLAGEM DE CAPITAL IMPULSIONAM REDUÇÃO DE ALAVANCAGEM

A Iguatemi encerrou o 3T26 com alavancagem de 1,04x Dívida Líquida/EBITDA Ajustado, ante 1,62x no 2T26, refletindo principalmente os efeitos da venda de participações ao TRXF11 concluída no encerramento do trimestre, bem como a sólida geração operacional de caixa.

A **Dívida Bruta** apresentou redução de **10,1%** em relação ao trimestre anterior, impulsionada pelo resgate antecipado da 2ª série da 11ª emissão de debêntures, dentro da estratégia de liability management, além das amortizações programadas realizadas no período.

As **Disponibilidades** totalizaram **R$ 2,2 bilhões** ao final do trimestre, redução de 2,5% em relação ao 2T26. O movimento reflete, principalmente, o pagamento das debêntures, parcialmente compensado pela entrada de R$ 569,5 milhões em caixa proveniente da venda de participação ao TRXF11, concluída em 30 de setembro.

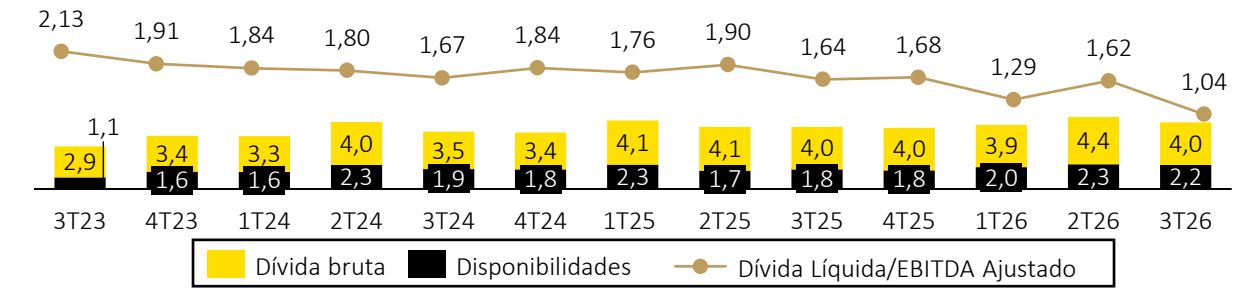
Desconsiderando os ganhos de capital decorrentes da venda de participações ao XP Malls, no 1T26, e ao TRXF11, no 3T26, a alavancagem teria encerrado o período em **1,47x**, mantendo-se em patamar bastante confortável e abaixo dos níveis históricos da Companhia.

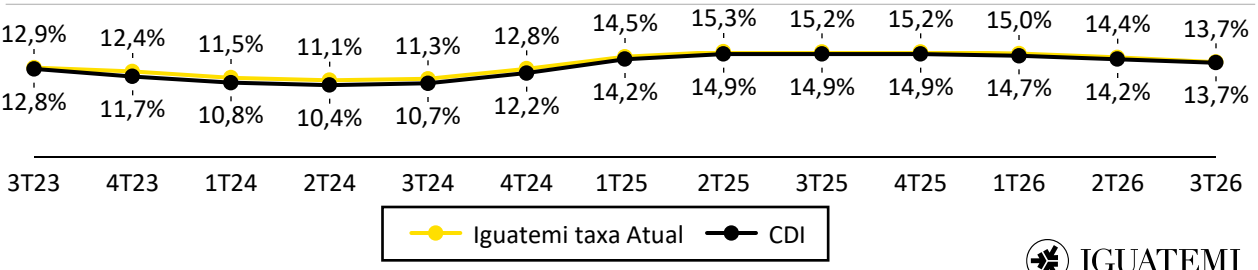
Conforme antecipado no trimestre anterior, a operação de liability management realizada no período trouxe benefícios relevantes para o perfil da dívida. O custo médio foi reduzido para **100,6% do CDI**, frente a **101,9% no 2T26**, enquanto o prazo médio foi ampliado de **4,7 para 4,9 anos**, reforçando a estratégia de alongamento do cronograma de vencimentos com simultânea redução do custo de captação.

Dados Consolidados (R$ mil)	30/09/26	30/06/26	Var. %
Dívida Total	**3.990.386**	**4.436.282**	**-10,1%**
Disponibilidades	2.241.088	2.298.069	-2,5%
Dívida Líquida	1.749.298	2.138.213	-18,2%
EBITDA (LTM)	1.660.149	1.292.761	28,4%
EBITDA Ajustado (LTM)(1)	**1.683.744**	**1.322.778**	**27,3%**
Dívida Líquida/EBITDA	1,05x	1,65x	-0,60x
Dívida Líquida/EBITDA Ajustado (1)	**1,04x** (**1,47x** sem ganho de capital)	**1,62x** (**1,81x** sem ganho de capital)	**-0,58**
Custo da Dívida (% CDI)	**100,6%**	**101,9%**	**-1,2 p.p.**
Prazo da Dívida (anos)	**4,9**	**4,7**	**0,20**

(1) Excluindo o efeito da linearização e swap de ações

Evolução endividamento e alavancagem





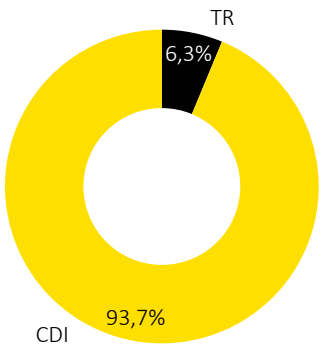
ENDIVIDAMENTO

CUSTO DA DÍVIDA CONTINUA EM QUEDA, MESMO EM AMBIENTE DE JUROS ELEVADOS

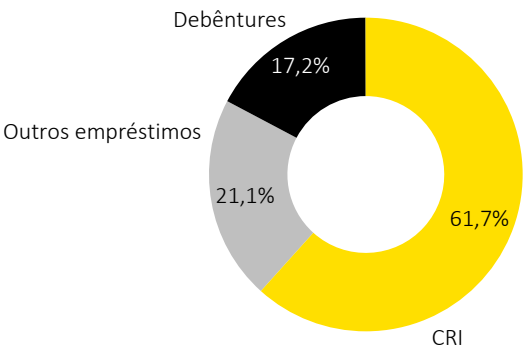
	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26
Prazo da Dívida (anos)	4,7	4,6	4,3	4,7	5,5	5,3	5,1	4,9	4,8	4,7	4,5	4,7	4,9
Custo da Dívida (%CDI)	102%	106%	107%	107%	106%	105%	103%	102%	102%	102%	102%	102%	101%

Dívida Total por Indexador e Prazo (R$ mil)	30/09/2026	%	30/06/2026	%
TR	250.042	6,3%	261.003	5,9%
CDI	3.740.344	93,7%	4.175.279	94,1%
Curto Prazo	391.997	9,8%	498.422	11,2%
Longo Prazo	3.598.389	90,2%	3.937.860	88,8%

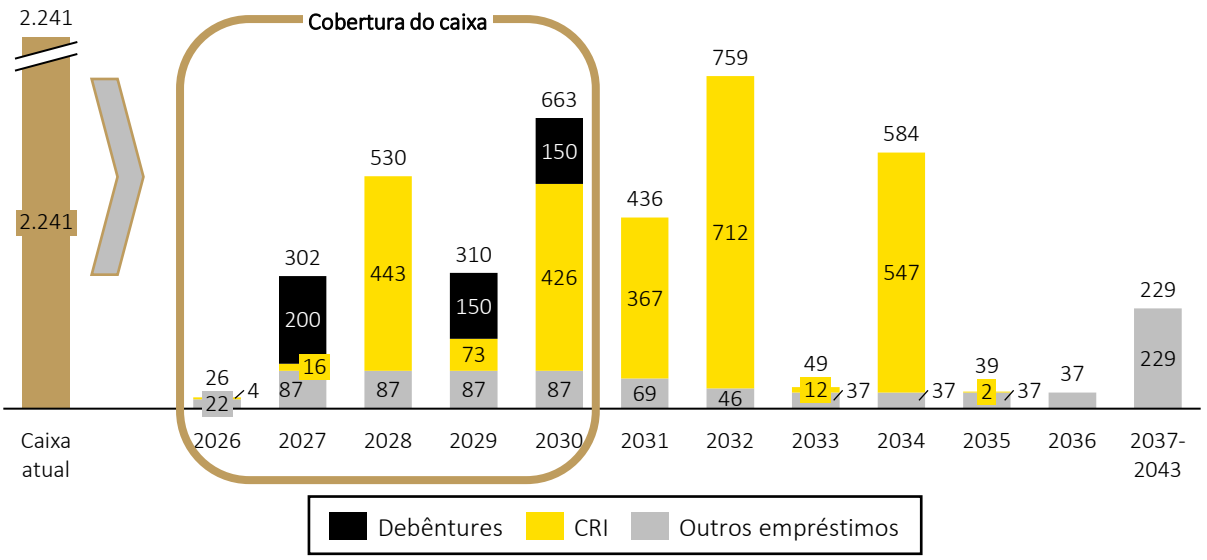
Perfil da dívida por indexador



Perfil da dívida por modalidade[1]



Cronograma de amortização da dívida - Anual (R$ milhões)

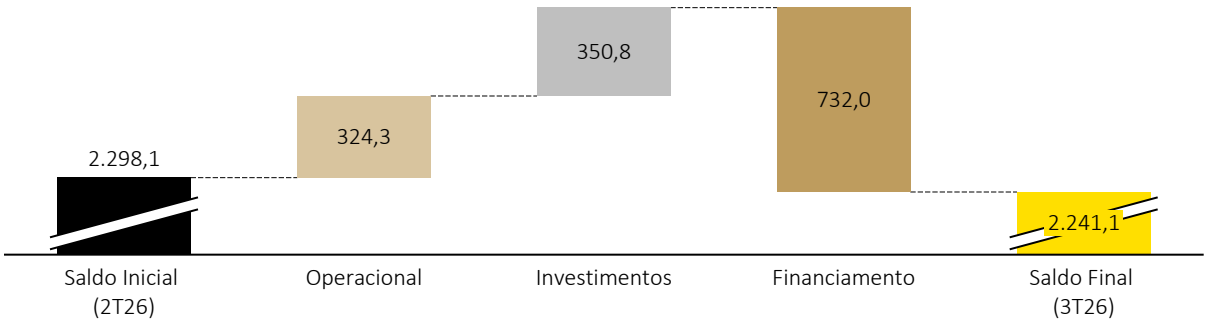


FLUXO DE CAIXA

O caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) reduziu em R$ 57,0 milhões em comparação ao trimestre anterior (2T26), finalizando em R$ 2.241 milhões.

Principais variações foram (R$ milhões):

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais[1] de R$ 324,3 milhões;
- Caixa Líquido das atividades de investimentos[2] positivo em R$ 350,8 milhões
- Caixa Líquido das atividades de financiamento[3] negativo em R$ 732,0 milhões.



(1) Caixa Operacional ajustado em R$ 188,3 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

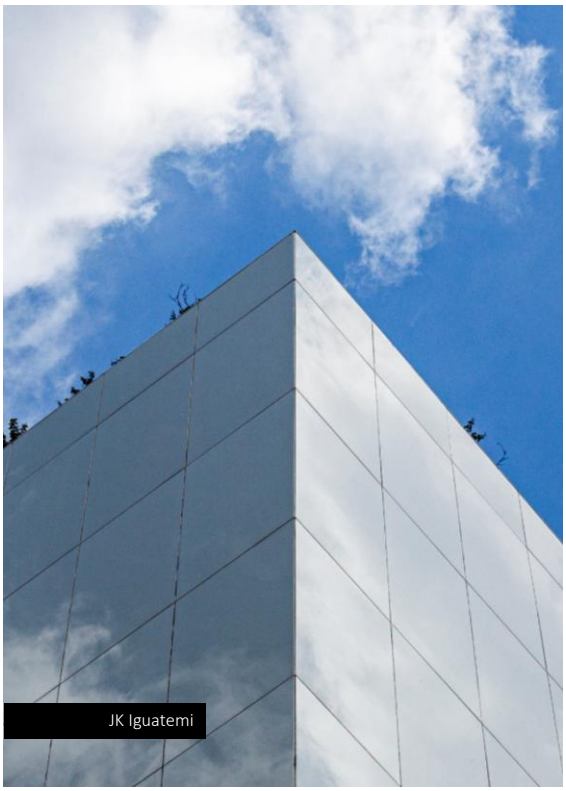
(2) Caixa de Investimentos ajustado em R$ 104,2 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

(3) Caixa de Financiamento ajustado em R$ 136,2 milhões em "Outros".

INVESTIMENTOS

No 3T26, a Iguatemi investiu R$ 128,5 milhões em CAPEX total. Considerando os M&As (compras e vendas), o investimento total líquido foi negativo em R$ 366,8 milhões no trimestre, refletindo a conclusão da venda de participações em 5 ativos.

CAPEX (R$ mil)	3T26	09M26
Manutenção	15.578	48.555
Desenvolvimento Imobiliário	87.474	229.239
Outros	25.497	77.199
Total[1]	**128.549**	**354.993**
Aquisições	74.097	128.777
Desinvestimentos[2]	-569.496	**-829.867**
Investimento Líquido Total	**-366.850**	**-346.097**



(1) Não considera valores de capitalizações, que somam R$24,3 milhões no acumulado.
(2) Valor do 3T26 considera os R$ 350,5 MM recebidos em cotas da TRXF11 e os R$ 219,0 MM recebidos em caixa na venda de participações em 5 ativos, concluída em setembro de 2026. O acumulado de 9M26 inclui ainda os R$ 191,7 MM recebidos em cotas do XPML11 em março de 2026 e os R$ 68,7 MM recebidos em caixa.

PORTFÓLIO IGUATEMI

A tabela apresentada abaixo não reflete a venda de participações para a TRX, concluída no 3T26, no Iguatemi Alphaville, no Iguatemi Ribeirão Preto, no Iguatemi São José do Rio Preto, no Praia de Belas e no I Fashion Outlet Novo Hamburgo. A transação foi concluída em 30 de setembro de 2026, portanto seus efeitos serão considerados a partir do 4T26.

Portfólio	Cidade	ABC Total Média (m^2)[1]	ABL Total Média (m^2)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m^2)	Taxa de ocupação
Iguatemi São Paulo	São Paulo	48.464	48.464	59,66%	28.914	98,1%
JK Iguatemi	São Paulo	34.110	34.110	100,00%	34.110	97,8%
Pátio Higienópolis	São Paulo	34.141	34.141	28,95%	9.884	98,1%
Pátio Paulista	São Paulo	38.134	38.134	14,45%	5.510	98,9%
Market Place	São Paulo	20.729	20.729	51,00%	10.572	93,3%
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.972	30.972	51,00%	15.796	95,7%
Iguatemi Campinas	Campinas	77.497	73.328	70,00%	51.330	95,5%
Galleria	Campinas	32.162	32.162	51,00%	16.403	97,5%
Iguatemi Esplanada [2]	Sorocaba	64.113	64.113	61,01%	39.117	98,0%
Iguatemi Esplanada - área proprietária [3]	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678	100,0%
Shopping Rio Sul	Rio de Janeiro	51.839	51.839	16,63%	8.621	99,1%
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.384	43.384	65,00%	28.200	91,5%
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.749	43.749	70,00%	30.624	92,0%
Subtotal Sudeste		**525.849**	**518.802**	**54,50%**	**282.757**	**96,4%**
Iguatemi Porto Alegre [4]	Porto Alegre	68.803	68.803	42,58%	29.296	99,0%
Praia de Belas	Porto Alegre	46.142	46.142	50,55%	23.325	94,8%
Subtotal Sul		**114.945**	**114.945**	**45,78%**	**52.621**	**97,6%**
Iguatemi Brasília	Brasília	34.367	34.367	64,00%	21.995	97,4%
Subtotal DF		**34.367**	**34.367**	**64,00%**	**21.995**	**97,4%**
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.055	20.055	51,00%	10.228	98,0%
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	20.121	20.121	54,00%	10.865	96,3%
Power Center Iguatemi Campinas [5]	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201	99,8%
Subtotal Outlet e Power Center		**67.709**	**67.709**	**62,46%**	**42.294**	**98,3%**
Subtotal Shoppings		**742.871**	**735.824**	**54,32%**	**399.668**	**96,8%**
Market Place Torre I	São Paulo	15.345	15.345	51,00%	7.826	100,0%
Market Place Torre II	São Paulo	13.389	13.389	51,00%	6.828	81,4%
Torre Iguatemi Porto Alegre [4]	Porto Alegre	10.276	10.276	42,58%	4.376	100,0%
Torre Sky Galleria	Campinas	14.500	14.500	52,00%	7.540	100,0%
Subtotal Torres		**53.510**	**53.510**	**49,65%**	**26.570**	**95,3%**
Total		**796.381**	**789.334**	**54,00%**	**426.237**	**96,7%**

1) Área Bruta Comercial (ABC) inclui, em alguns empreendimentos, áreas proprietárias que não pertencem a Iguatemi.
2) Considera o complexo Iguatemi Esplanada, formado pelo Esplanada Shopping e o Iguatemi Esplanada.
3) Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.
4) Considera a participação indireta de 6,58% detida através da Maiojama Participações.
5) Power Center localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

POTENCIAL CONSTRUTIVO

BANCO DE TERRENOS EXTENSO PERMITE CONTINUARMOS COM A ESTRATÉGIA DE ADENSAMENTO E POSSÍVEIS EXPANSÕES

No médio/longo prazo, a Iguatemi continuará usando seu potencial construtivo de aproximadamente 1.568 mil m² de área privativa/imobiliária para fortalecer suas propriedades existentes.

Conforme mencionado nos últimos relatórios de resultados, parte da nossa estratégia vem do adensamento dos entornos de nossos empreendimentos. Por esse motivo, temos vendido frações de nossos terrenos para desenvolvimento de projetos de uso misto (comerciais, residenciais, mistos e multifamily).

Empreendimento	Área terreno (m²)	Potencial Desenv. m² (shopping e torre)	% Iguatemi
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo (1)	303.352	1.009.072	24,8%
Iguatemi Campinas	124.892	67.600	70,0%
Iguatemi Campinas - Power Center	59.400	181.635	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	96.440	30.600	42,6%
Iguatemi Esplanada	240.782	188.355	41,3%
Galleria	92.309	43.500	51,0%
Iguatemi Brasília	80.967	5.292	64,0%
Iguatemi Rio Preto	108.112	41.500	70,0%
Total	**1.106.254**	**1.567.554**	**37,2%**
ABL construída/comercializada		**365.420**	
Percentual de expansão		**429,0%**	

(1) Opção de permuta + preferência.

Nota: Landbank indicativo. Os projetos podem ser alterados, mudando os coeficientes de aproveitamento e de utilização do potencial construtivo.



Expansão Iguatemi São Paulo

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

ESTIMATIVA DE VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES EM OPERAÇÃO ESTÁ 63,4% ACIMA DO ENTERPRISE VALUE DA EMPRESA

O valor justo das propriedades em operação e em desenvolvimento, já considerando as movimentações de participação realizadas em 2026, incluindo as vendas de participações minoritárias ao XP Malls, no 1T26, e ao TRXF11, concluída em 30 de setembro de 2026, encerrou o terceiro trimestre de 2026 em R$ 16,0 bilhões, 63,4% acima do Enterprise Value da Companhia no 3T26.

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado utilizando a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos dos empreendimentos.

As seguintes premissas foram utilizadas:

i. Taxa de desconto real de 9,2% a.a.;

ii. Taxa de crescimento real na perpetuidade de 2,0% a.a.;

iii. Não está considerado no cálculo quaisquer projetos greenfield.

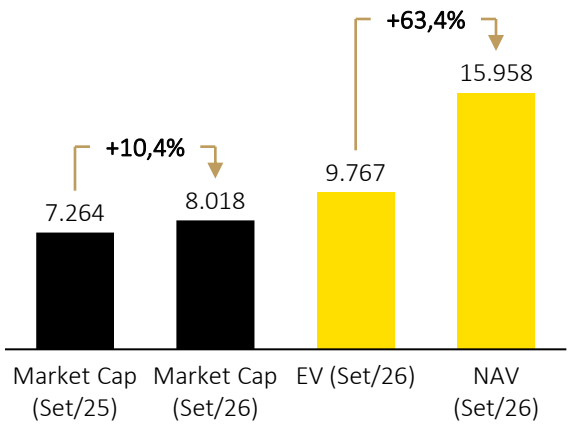
Unit Equivalente

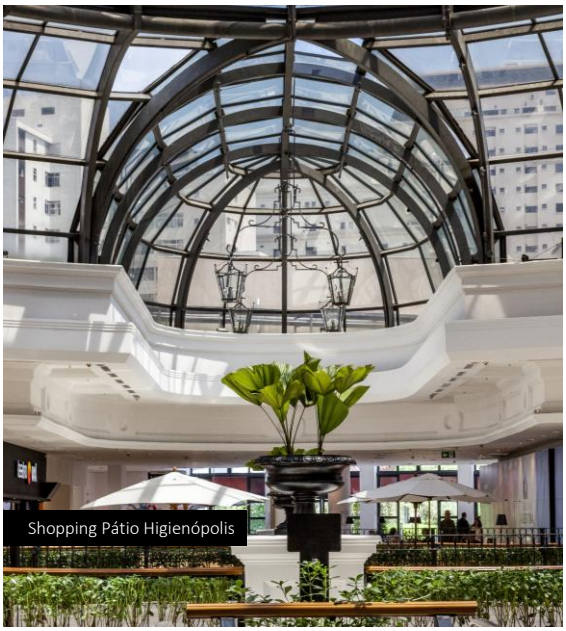
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	9M26[1]
Valor a 100% (R$ milhões)	24.780	24.888	23.859	20.908	22.728	26.988	32.203	**32.203**
Participação Iguatemi (R$ milhões)	14.011	14.612	14.034	12.752	14.070	15.631	17.168	**15.958**
ABL total (mil m²)	710	711	709	723	727	753	753	**789**
ABL própria (mil m²)	453	471	469	489	490	481	481	**384**
Número de Ações (mil)	176.612	176.612	264.109	300.585	300.585	300.585	296.728	**296.728**
Preço da Ação (R$)	52,98	39,97	16,90	17,59	23,63	17,27	25,57	**27,02**
NAV por Ação (R$)	79,33	82,74	53,14	42,42	46,81	52,00	57,86	**53,78**

Data base: 30/09/2026

(1) Valores já consideram redução de participação da venda de participações me 5 ativos para a TRX.

NAV e Market Cap da Companhia (R$ milhões)[1]




Shopping Pátio Higienópolis

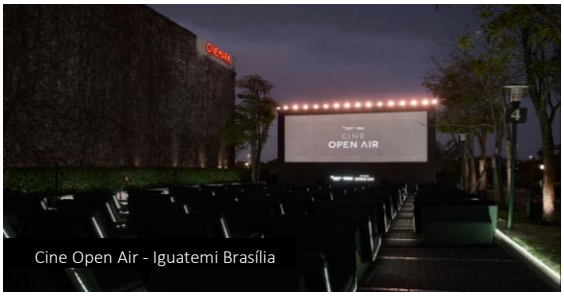
EVENTOS

EVENTOS PROPRIETÁRIOS E APOIO À CULTURA REFORÇAM O POSICIONAMENTO DA MARCA IGUATEMI

3ª EDIÇÃO CINE OPEN AIR – IGUATEMI BRASÍLIA

Reforçando seu papel como polo de entretenimento na capital federal, o Iguatemi Brasília realizou, entre 20 e 23 de agosto, a 3ª edição do **Cine Open Air, evento proprietário que leva ao shopping o conceito de cinema VIP a céu aberto**. Com 10 sessões, a programação reuniu grandes lançamentos e sucessos do cinema.

A edição reuniu 1.000 pessoas, com 90,4% de ocupação e 12,3% de clientes Iguatemi One, em uma estrutura de 50 chaises para duas pessoas e menu exclusivo assinado pelo restaurante Piselli e bomboniere pelo Cinemark, operações do próprio shopping. O evento contou com o patrocínio do Bradesco Principal e American Express, reforçando a capacidade da Companhia de transformar seus espaços em plataformas de relacionamento com clientes e de geração de receita com parceiros.



Cine Open Air - Iguatemi Brasília

RAFAEL PAVAROTTI – MUSÉE DES ARTS DÉCORATIFS, PARIS

Iguatemi apoia a exposição "Rafael Pavarotti, photographe", em cartaz no Musée des Arts Décoratifs, em Paris, de outubro de 2026 a maio de 2027.

A mostra reuniu mais de 130 imagens do fotógrafo paraense, um dos nomes de destaque da fotografia de moda internacional, com capas das principais revistas do mundo e retratos de nomes como Madonna, Rihanna, Harry Styles e Beyoncé.

A iniciativa reforça o compromisso da Iguatemi com a promoção da arte e da cultura brasileiras e amplia a presença da marca em um dos mais relevantes circuitos culturais e de moda do mundo, **fortalecendo seu posicionamento junto ao público de alta renda e às marcas globais presentes em seus empreendimentos**.


Exposição Rafael Pavarotti

10ª EDIÇÃO IGUATEMI TALKS FASHION – JK IGUATEMI

Nos dias 20 e 21 de Outubro, o JK Iguatemi recebeu a **10ª edição do Iguatemi Talks Fashion, que celebra uma década como um dos principais fóruns de discussão sobre moda no Brasil.** Em dois dias de programação, o evento reuniu painéis, entrevistas e workshops com nomes nacionais e internacionais como Anok Yai, Marylin Fitoussi, Isabeli Fontana, Airon Martin e Alexandre Herchcovitch.



Iguatemi Talks Fashion - JK Iguatemi

O evento reuniu 1.483 pessoas, com 6,5% de participação de clientes Iguatemi One, e **gerou 14,4 milhões de impressões e 251 publicações.** Consolidado como plataforma proprietária, o Iguatemi Talks Fashion fortalece a conexão da Companhia com a indústria da moda, atrai público qualificado ao JK Iguatemi e reforça o reconhecimento da marca Iguatemi como referência no setor.

ESG

IGUATEMI DIVULGA O SEU 4º RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE

No 3T26, a Iguatemi deu continuidade à sua agenda ESG integrada à estratégia do negócio, com reconhecimentos externos que reforçam a qualidade de sua gestão e iniciativas internas voltadas ao engajamento dos colaboradores nas três dimensões da agenda.

1. Ambiental | Transparência na gestão climática

A Iguatemi manteve, pelo terceiro ano consecutivo, o Selo Ouro do Programa Brasileiro GHG Protocol, principal reconhecimento nacional em transparência e qualidade na gestão e divulgação de emissões de gases de efeito estufa. O resultado reforça a robustez do inventário de emissões da Companhia e seu compromisso com a gestão climática e a transparência junto ao mercado.



2. Social | Pessoas no centro da estratégia

Na pauta de pessoas, a Iguatemi conquistou a certificação Great Place to Work (GPTW), com favorabilidade geral de 80% na pesquisa de clima Vozes Iguatemi 2026, e realizou mais uma edição da Semana ESG, mobilizando colaboradores e lideranças em uma agenda dedicada à sustentabilidade.



A programação incluiu o lançamento do programa Carreiras Negras, debates sobre liderança feminina e desenvolvimento de carreira, além da apresentação das iniciativas de energia, água e resíduos dos empreendimentos.

A Companhia também realizou mais uma edição do Prêmio Inovação, que reconhece soluções desenvolvidas pelas equipes com potencial de gerar ganhos para o negócio, aprimorar processos e fortalecer a experiência dos públicos de relacionamento. A avaliação considera critérios como impacto, viabilidade, replicabilidade e contribuição para os compromissos estratégicos da Companhia, incluindo aspectos ESG.

3. Governança | Maturidade e transparência



Em governança, a Semana ESG contou com o Compliance Day, dedicado à ética, à integridade e à cultura de compliance, com o lançamento dos treinamentos corporativos obrigatórios para os colaboradores.

Esses avanços reforçam o compromisso da Iguatemi com a geração de valor sustentável de longo prazo, apoiada por uma gestão responsável dos aspectos ambientais, sociais e de governança.

MERCADO DE CAPITAIS

A Iguatemi está listada na B3, com o *ticker* IGTI11, IGTI3 e IGTI4, e faz parte de diversos índices, como: GPTW, IBOV, ISE, IBRA, IBXX, ICO2, IDVR, IGCT, IGCX, IMOB, ITAG, SMLL, TEVA, FTSE Emerging Markets.

Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 30/09/2026, estão descritos no quadro a seguir:

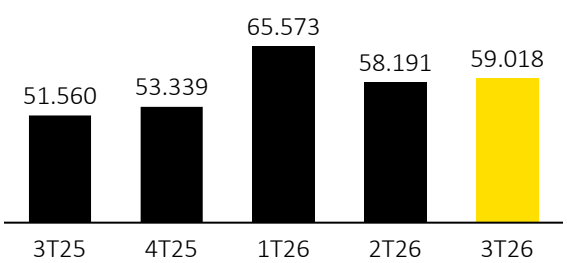
Composição acionária (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)	IGTI4 (PNs)	IGTI11 (Units)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações PN	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% total
Acionista controlador	530.132.630	0	4.209.970	8.419.940	79.943.203	26,94%
Float	22.227.982	2.253.722	211.979.393	426.212.508	216.120.700	72,83%
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**	**100,0%**

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

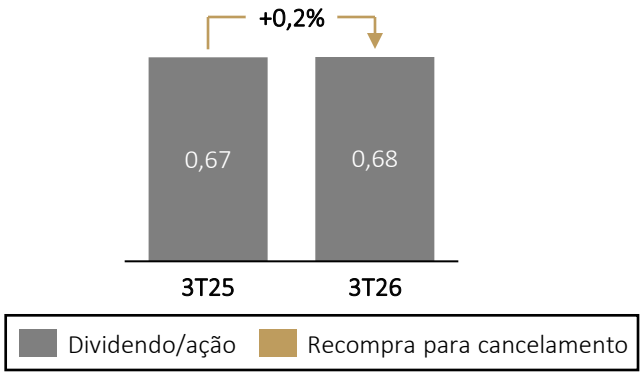
Volume diário médio trimestral (R$ mil)



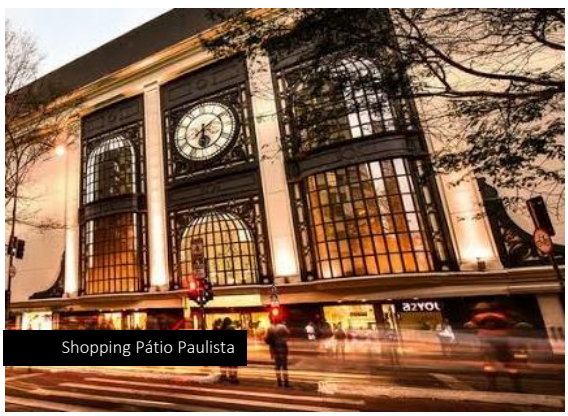
Fonte: Bloomberg. Data base: 30/09/2026

O retorno gerado ao acionista fechou o 3T26 com aumento de 0,2% em relação ao 3T25.

Retorno gerado ao acionista (R$/ação)*



*Dividendos + Recompra de ações em tesouraria dividido pelas Units equivalentes no período


Shopping Pátio Paulista

MERCADO DE CAPITAIS

Ao longo dos últimos meses, a Companhia tem executado o seu plano de recompra de ações, visando adquirir IGTI11, IGTI3 e IGTI4 com preço abaixo do valor justo.

O plano também contempla a necessidade de ações distribuídas a título de incentivo de longo prazo da Iguatemi.

Até o final do 3T26, foram adquiridas 439,4 mil units equivalentes (IGTI11, IGTI3 e IGTI4) **no âmbito do novo programa**, anunciado em 09/06/2026, representando aproximadamente 17,6% do volume aprovado e um investimento de R$ 10,6 milhões.


Shopping RIOSUL

Evolução do programa de recompra de ações e SWAP



(1)Units equivalentes, considera recompra de IGTI11, IGTI3 e IGTI4.

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À RESOLUÇÃO CVM Nº 162/2022

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

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

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

SOBRE A IGUATEMI S.A.

A Iguatemi é uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais, e-commerce premium no modelo marketplace, premium outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais e residenciais.

A Companhia foi pioneira ao inaugurar o primeiro shopping center do país, o Iguatemi São Paulo, que em 2026 completa 60 anos de atuação no mercado, e atualmente detém participação em 17 shopping centers, dois premium outlets, um e-commerce premium no modelo marketplace e quatro torres comerciais.

Os empreendimentos juntos totalizam 789,3 mil m² de ABL total média, sendo a sua ABL própria correspondente a 426,2 mil m²

As ações da Iguatemi estão listadas na B3 [IGTI11] e fazem parte do índice Ibovespa. Além disso, desde o dia 02 de janeiro de 2024, a Companhia passou a compor a carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3 (“ISE B3”), referência nacional em sustentabilidade corporativa.

Considerações referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da Iguatemi, eventualmente expressas neste relatório, se constituem apenas em projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Iguatemi em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio.



Iguatemi São Paulo

ANEXO

Conforme comentado no último período, o 3T25 foi ajustado em base pro forma para preservar a comparabilidade dos resultados, desconsiderando o resultado correspondente às participações vendidas ao XP Malls FII, operação concluída em março de 2026. Os resultados gerados por essas participações estão demonstrados nos gráficos a seguir.

A venda ao XP Malls integra a estratégia de reciclagem de capital da Companhia, que teve continuidade neste 3T26 com a conclusão da venda de participações em cinco ativos ao TRX Real Estate FII (TRXF11), conforme comunicado ao mercado publicado em 30.09.2026.

A transação com a TRX gerou ganho de capital de R$ 353,5 milhões, registrado no EBITDA do período. Como a operação foi concluída no dia 30/09/2026, a redução de participação nesses ativos passa a ser refletida nos resultados a partir do 01/10/2026 (4T26).

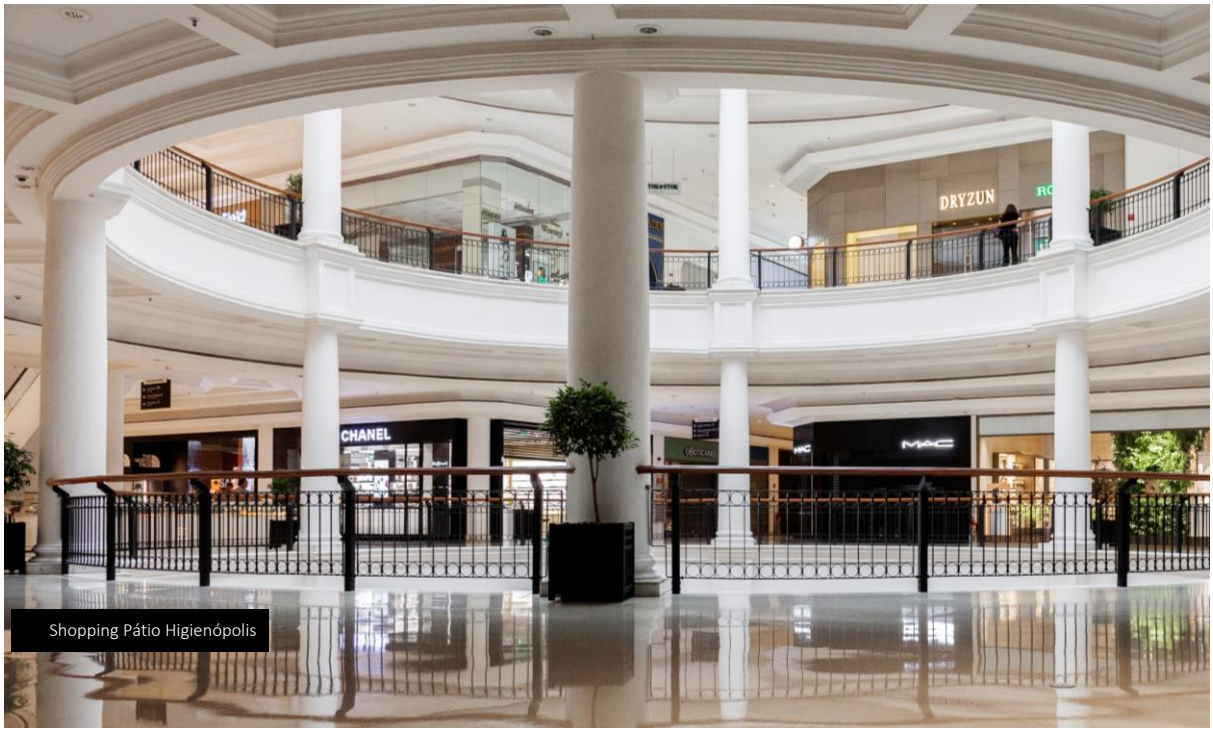
A tabela ao lado apresenta os ativos cujas variações de participação estão refletidas no 3T26 em relação ao 3T25.

Por fim, embora não afetem a comparação trimestral, operações realizadas no 2T25 seguem impactando a comparação dos 9M26 com os 9M25, sendo elas:

(i) o reconhecimento temporário da participação de sócios e parceiros na aquisição do Pátio Higienópolis e do Pátio Paulista; e

(ii) (ii) a venda de 49% do Complexo Market Place e do Shopping Galleria, que, além do ganho de capital, afeta a comparação porque o 9M25 ainda inclui o resultado dessa participação no primeiro semestre de 2025, período anterior à conclusão da venda. Na visão pro forma, esse resultado foi excluído do 9M25.

% Portfólio Iguatemi	3T26	3T25	Var. p.p.
Pátio Paulista	14,45%	11,45%	**+3,0**
Iguatemi Alphaville	51,0%	60,0%	**-9,0**
Iguatemi Ribeirão Preto	65,0%	89,0%	**-23,9**
Iguatemi Rio Preto	70,0%	88,0%	**-18,0**
Praia de Belas	50,6%	57,6%	**-7,0**



Shopping Pátio Higienópolis

ANEXO

DRE Gerencial Ajustada - Conciliação visão pro forma	3T26 sem linearização	3T26 sem linearização e ganho de capital	3T25 sem linearização	Ajuste Pro Forma (1)	3T25 pro forma	3T26 vs 3T25 pro forma
Aluguel Mínimo Mensal	219.355	219.355	227.249	-4.799	222.450	-1,4%
Aluguel Percentual	24.057	24.057	23.818	-386	23.432	2,7%
Locação Temporária	34.631	34.631	30.137	-943	29.194	18,6%
Taxa de Administração	24.037	24.037	23.378	495	23.873	0,7%
Estacionamento	64.161	64.161	61.312	-1.992	59.320	8,2%
Outros (Shopping)	6.894	6.894	6.306	48	6.355	8,5%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	68.926	68.926	60.020		60.020	14,8%
Receita Bruta	**442.061**	**442.061**	**432.221**	**-7.577**	**424.643**	**4,1%**
Impostos e descontos	-33.115	-33.115	-51.200	1.446	-49.754	-33,4%
Receita Líquida	**408.947**	**408.947**	**381.021**	**-6.131**	**374.889**	**9,1%**
Custos	-75.910	-75.910	-70.342	1.319	-69.024	10,0%
Despesas administrativas	-30.525	-30.525	-28.240	0	-28.240	8,1%
Despesas Pré-operacionais	-1.836	-1.836	-270	0	-270	580,5%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	362.291	8.776	19.868	-48	19.820	-55,7%
Resultado de Equivalência Patrimonial	440	440	404	0	404	8,9%
EBITDA	**663.406**	**309.892**	**302.441**	**-4.861**	**297.580**	**4,1%**
Depreciação e Amortização	-39.040	-39.040	-31.410	-	-	-
EBIT	**624.366**	**270.852**	**271.031**	**-**	**-**	**-**
Receitas Financeiras	53.955	53.955	63.065	-	-	-
Resultado operação SWAP	0	0	0	-	-	-
Despesas Financeiras	-151.258	-151.258	-165.188	-	-	-
IR e CSLL	-88.865	-32.674	-39.959	-	-	-
Participação dos minoritários	0	0	-28	-	-	-
Lucro Líquido	**438.198**	**140.874**	**128.922**	**-**	**-**	**-**
FFO	**477.238**	**179.914**	**160.331**	**-**	**-**	**-**

DRE Gerencial Ajustada - Conciliação visão recorrente e pro forma	09M26 sem linearização	09M26 sem linearização e ganho de capital (2)	09M25 sem linearização	Ajuste Parceiros e Ganho de capital	09M25 Recorrente (3)	09M26 vs 09M25 Recorrente	Ajuste Pro Forma	09M25 pro forma (1)	09M26 vs 09M25 pro forma
Aluguel Mínimo Mensal	657.790	657.790	683.861	-13.696	670.164	-1,8%	-29.288	640.877	2,6%
Aluguel Percentual	73.504	73.504	69.355	-1.048	68.307	7,6%	-2.602	65.705	11,9%
Locação Temporária	91.320	91.320	85.794	-1.658	84.137	8,5%	-4.711	79.426	15,0%
Taxa de Administração	70.833	70.833	63.066	-	63.066	12,3%	495	63.561	11,4%
Estacionamento	192.897	192.897	193.904	-3.512	190.391	1,3%	-12.886	177.506	8,7%
Outros (Shopping)	19.140	19.140	17.601	-	17.601	8,7%	-301	17.300	10,6%
Varejo	192.726	192.726	148.960	-	148.960	29,4%	-	148.960	29,4%
Receita Bruta	**1.298.209**	**1.298.209**	**1.262.540**	**-19.915**	**1.242.625**	**4,5%**	**-49.292**	**1.193.333**	**8,8%**
Impostos e descontos	-124.376	-124.376	-144.379	1.758	-142.621	-12,8%	8.942	-133.679	-7,0%
Receita Líquida	**1.173.834**	**1.173.834**	**1.118.160**	**-18.157**	**1.100.004**	**6,7%**	**-40.350**	**1.059.654**	**10,8%**
Custos	-219.512	-219.512	-203.937	1.671	-202.266	8,5%	9.665	-192.600	14,0%
Despesas administrativas	-103.497	-103.497	-96.532	172	-96.359	7,4%	-	-96.359	7,4%
Despesas Pré-operacionais	-4.622	-4.622	-1.813	-	-1.813	155,0%	-	-1.813	155,0%
Outras Rec/Desp. Oper.	511.707	14.838	174.984	-140.643	34.341	-56,8%	-297	34.044	-56,4%
Resultado de Eq. Patrimonial	1.279	1.279	1.208	-	1.208	5,9%	-	1.208	5,9%
EBITDA	**1.359.189**	**862.320**	**992.071**	**-156.956**	**835.115**	**3,3%**	**-30.981**	**804.134**	**7,2%**
Depreciação e Amortização	-111.403	-111.403	-87.952	270	-87.682	27,1%	-	-	-
EBIT	**1.247.786**	**750.917**	**904.119**	**-156.686**	**747.433**	**0,5%**	**-**	**-**	**-**
Receitas Financeiras	172.714	172.714	120.829	-	120.829	42,9%	-	-	-
Despesas Financeiras	-455.264	-455.264	-490.464	49.738	-440.726	3,3%	-	-	-
IR e CSLL	-153.723	-97.533	-83.126	8.017	-75.110	29,9%	-	-	-
Participação dos minoritários	-54	-54	-84	-	-84	-35,7%	-	-	-
Lucro Líquido	**811.459**	**370.780**	**451.273**	**-98.932**	**352.342**	**5,2%**	**-**	**-**	**-**
FFO	**922.861**	**482.183**	**539.225**	**-99.202**	**440.023**	**9,6%**	**-**	**-**	**-**

(1) Visão pro forma exclui o resultado dos ativos com alteração de participação societária entre os dois períodos, conforme tabela de comparabilidade.
(2) Linha exclui ganho de capital para fins de comparabilidade da análise.
(3) Visão recorrente, desconsidera as participações do Pátio Higienópolis e Pátio Paulista dos investidores parceiros da operação, como também o ganho de capital das vendas do Market Place e Galleria.

ANEXO

Conforme comunicado ao mercado, os resultados do 3T26 refletem o ganho de capital de R$ 353,5 milhões com a venda de participações em cinco ativos ao TRXF11, concluída em 30 de setembro de 2026, elevando os indicadores consolidados do trimestre. Vale destacar que, por ter sido concluída no último dia do trimestre, a operação não alterou as participações da Companhia nesses ativos no período, que passam a ser refletidas nos resultados a partir do 4T26. Os movimentos foram devidamente comunicados por meio dos Comunicados ao Mercado dos dias 7 de agosto, 23 de setembro e 30 de setembro de 2026. Na comparação acumulada, o 9M25 ainda reflete a consolidação temporária das participações dos parceiros no Pátio Higienópolis e no Pátio Paulista e o ganho de capital com a venda de participações no Complexo Market Place e no Shopping Galleria, ambos no 2T25. Movimentos foram devidamente comunicados através dos Comunicados ao Mercado dos dias 15 de abril, 05 de agosto e 29 de agosto de 2025.

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E GERENCIAIS CONSOLIDADAS.

As informações gerenciais da Companhia, baseadas na demonstração do resultado do exercício consolidado, foram elaboradas de forma a refletir a participação da Companhia em todos os Shoppings Centers e Torres de seu portfólio, inclusive consolidando a participação indireta de 6,58% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e Torre anexa (Iguatemi Business) a partir de 1º de janeiro de 2020. Conforme as normas contábeis, esta participação está registrada no resultado de equivalência patrimonial na demonstração do resultado contábil do período.

Além disso, a Companhia apresenta números gerenciais ajustados, que excluem os efeitos da linearização de descontos e das revendas de ponto por acreditar que essa visão reflete a melhor visão dos resultados financeiros do período. Por último, para melhor entendimento dos resultados do business de shoppings, os resultados de shopping e varejo foram segregados entre as páginas 21 e 24.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2026

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO GERENCIAL

DRE Gerencial	3T26	3T25	Var. %	09M26	09M25	Var. %
Receita Bruta	**442.061**	**432.221**	**2,3%**	**1.298.209**	**1.262.540**	**2,8%**
Deduções, impostos e contribuições	-34.747	-59.356	-41,5%	-136.486	-176.533	-22,7%
Receita Líquida	**407.314**	**372.864**	**9,2%**	**1.161.724**	**1.086.007**	**7,0%**
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-99.970	-92.146	8,5%	-285.563	-254.000	12,4%
Resultado Bruto	**307.343**	**280.718**	**9,5%**	**876.160**	**832.007**	**5,3%**
Despesas/Receitas Operacionais	312.707	-20.424	-1631,1%	366.488	42.257	767,3%
Despesas Gerais e Administrativas	-47.341	-38.115	24,2%	-153.470	-136.232	12,7%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	359.608	17.287	1980,3%	518.679	177.282	192,6%
Equivalência Patrimonial	440	404	8,9%	1.279	1.208	5,9%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	**620.051**	**260.294**	**138,2%**	**1.242.649**	**874.264**	**42,1%**
Resultado Financeiro	-97.304	-102.123	-4,7%	-282.550	-356.746	-20,8%
Receitas Financeiras	53.955	63.065	-14,4%	172.714	133.719	29,2%
Despesas Financeiras	-151.258	-165.188	-8,4%	-455.264	-490.464	-7,2%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	**522.747**	**158.172**	**230,5%**	**960.099**	**517.519**	**85,5%**
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-87.786	-37.273	135,5%	-152.439	-80.044	90,4%
Lucro/Prejuízo do Período	**434.961**	**120.899**	**259,8%**	**807.660**	**437.475**	**84,6%**
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	434.961	120.870	259,9%	807.606	437.391	84,6%
Atribuído a Sócios Não Controladores	0	28	-100,0%	54	84	-35,7%

ANEXO

Conforme comunicado ao mercado, os resultados do 3T26 refletem o ganho de capital de R$ 353,5 milhões com a venda de participações em cinco ativos ao TRXF11, concluída em 30 de setembro de 2026, elevando os indicadores do trimestre. Vale destacar que, por ter sido concluída no último dia do trimestre, a operação não alterou as participações da Companhia nesses ativos no período, que passam a ser refletidas nos resultados a partir do 4T26. Os movimentos foram devidamente comunicados por meio dos Comunicados ao Mercado dos dias 7 de agosto, 23 de setembro e 30 de setembro de 2026.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO CONTÁBIL E CONCILIAÇÃO

DRE Contábil (R$ mil)	3T26	3T25	Var. %	09M26	09M25	Var. %
Receita Bruta	**437.855**	**428.209**	**2,3%**	**1.285.972**	**1.250.879**	**2,8%**
Deduções, impostos e contribuições	-34.552	-59.100	-41,5%	-135.993	-175.670	-22,6%
Receita Líquida	**403.303**	**369.110**	**9,3%**	**1.149.979**	**1.075.210**	**7,0%**
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-105.252	-92.635	13,6%	-302.344	-261.053	15,8%
Resultado Bruto	**298.051**	**276.475**	**7,8%**	**847.635**	**814.157**	**4,1%**
Despesas/Receitas Operacionais	316.042	-21.147	-1594,5%	378.118	46.908	706,1%
Despesas Gerais e Administrativas	-41.880	-37.387	12,0%	-136.198	-128.461	6,0%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	359.403	17.122	1999,1%	518.301	176.973	192,9%
Outras Receitas Operacionais	708.335	18.976	3632,8%	1.065.197	447.189	138,2%
Outras Despesas Operacionais	-348.932	-1.854	18720,5%	-546.896	-270.216	102,4%
Equivalência Patrimonial	-1.481	-882	67,9%	-3.985	-1.604	148,4%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	**614.093**	**255.328**	**140,5%**	**1.225.753**	**861.065**	**42,4%**
Resultado Financeiro	-91.883	-97.615	-5,9%	-267.227	-344.565	-22,4%
Receitas Financeiras	84.001	74.142	13,3%	233.940	184.761	26,6%
Despesas Financeiras	-175.884	-171.757	2,4%	-501.167	-529.326	-5,3%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	**522.210**	**157.713**	**231,1%**	**958.526**	**516.500**	**85,6%**
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-87.256	-36.822	137,0%	-150.879	-79.025	90,9%
Lucro/Prejuízo do Período	**434.954**	**120.891**	**259,8%**	**807.647**	**437.475**	**84,6%**

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO GERENCIAL X CONTÁBIL

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	3T26 Contábil	Ajustes	3T26 Gerencial	09M26 Contábil	Ajustes	09M26 Gerencial
Receita Bruta	**437.855**	**4.206**	**442.061**	**1.285.972**	**12.237**	**1.298.209**
Deduções, impostos e contribuições	-34.552	-195	-34.747	-135.993	-493	-136.486
Receita Líquida	**403.303**	**4.011**	**407.314**	**1.149.979**	**11.745**	**1.161.724**
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-105.252	5.282	-99.970	-302.344	16.781	-285.563
Resultado Bruto	**298.051**	**9.292**	**307.343**	**847.635**	**28.525**	**876.160**
Despesas/Receitas Operacionais	316.042	-3.335	312.707	378.118	-11.630	366.488
Despesas Gerais e Administrativas	-41.880	-5.461	-47.341	-136.198	-17.272	-153.470
Outras Receitas e Despesas Operacionais	359.403	205	359.608	518.301	378	518.679
Equivalência Patrimonial	-1.481	1.921	440	-3.985	5.264	1.279
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	**614.093**	**5.958**	**620.051**	**1.225.753**	**16.896**	**1.242.649**
Resultado Financeiro	-91.883	-5.421	-97.304	-267.227	-15.323	-282.550
Receitas Financeiras	84.001	-30.046	53.955	233.940	-61.226	172.714
Despesas Financeiras	-175.884	24.626	-151.258	-501.167	45.903	-455.264
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	**522.210**	**537**	**522.747**	**958.526**	**1.573**	**960.099**
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-87.256	-530	-87.786	-150.879	-1.560	-152.439
Lucro/Prejuízo do Período	**434.954**	**7**	**434.961**	**807.647**	**13**	**807.660**
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	434.954	7	434.961	807.593	13	807.606
Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0	0	54	0	54

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO DO EBITDA GERENCIAL X CONTÁBIL

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	3T26 Contábil	Ajustes [1]	3T26 Gerencial	3T25 Contábil	Ajustes	3T25 Gerencial
Receita Bruta	**437.855**	**4.206**	**442.061**	**428.209**	**4.012**	**432.221**
Impostos e descontos	-34.552	-195	-34.747	-59.100	-256	-59.356
Receita Líquida	**403.303**	**4.011**	**407.314**	**369.109**	**3.755**	**372.864**
Custos	-76.575	665	-75.910	-70.211	-131	-70.342
Despesas administrativas	-29.683	-842	-30.525	-28.133	-107	-28.240
Despesas Pré-operacionais	-1.836	0	-1.836	-270	0	-270
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	359.403	205	359.608	17.122	165	17.287
Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.481	1.921	440	-882	1.286	404
EBITDA	**653.131**	**5.960**	**659.091**	**286.735**	**4.968**	**291.703**
Depreciação e Amortização	-39.038	-2	-39.040	-31.408	-2	-31.410
EBIT	**614.093**	**5.958**	**620.051**	**255.327**	**4.967**	**260.294**
Receitas Financeiras	84.001	-30.046	53.955	74.142	-11.077	63.065
Despesas Financeiras	-175.884	24.626	-151.258	-171.757	6.569	-165.188
IR e CSLL	-87.256	-530	-87.786	-36.821	-452	-37.273
Participação dos minoritários	0	0	0	-28	0	-28
Lucro Líquido	**434.954**	**7**	**434.961**	**120.863**	**7**	**120.870**

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO EBITDA AJUSTADO E POR SEGMENTO

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	3T26 Contábil	Ajustes [1]	3T26 Gerencial	3T25 Contábil	Ajustes [1]	3T25 Gerencial
Lucro Líquido	**434.954**	**8**	**434.962**	**120.891**	**7**	**120.898**
(+) IR / CS	87.256	530	87.786	36.821	452	37.273
(+) Despesas Financeiras líquidas	91.883	5.420	97.303	97.615	4.508	102.123
EBIT (LAJIR)	**614.093**	**5.958**	**620.051**	**255.327**	**4.967**	**260.294**
(+) Depreciação e Amortização	39.038	2	39.040	31.408	2	31.410
EBITDA	**653.131**	**5.960**	**659.091**	**286.735**	**4.968**	**291.703**
(+) Linearização [2]	4.315	0	4.315	10.738	0	10.738
EBITDA ajustado	**657.446**	**5.960**	**663.406**	**297.473**	**4.968**	**302.441**
EBITDA Ajustado - Shoppings	651.739	5.960	657.698	289.497	4.968	294.465
EBITDA Ajustado - Varejo	5.708	0	5.708	7.976	0	7.976

(1) Participação indireta no Shopping Iguatemi Porto Alegre e Torre anexa (Iguatemi Business).

(2) Linearização dos descontos

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO DO EBITDA GERENCIAL X CONTÁBIL

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	09M26 Contábil	Ajustes [1]	09M26 Gerencial	09M25 Contábil	Ajustes [1]	09M25 Gerencial
Receita Bruta	**1.285.972**	**12.237**	**1.298.209**	**1.250.879**	**11.661**	**1.262.540**
Impostos e descontos	-135.993	-493	-136.486	-175.670	-863	-176.533
Receita Líquida	**1.149.979**	**11.745**	**1.161.724**	**1.075.209**	**10.798**	**1.086.007**
Custos	-220.613	1.101	-219.512	-203.473	-464	-203.937
Despesas administrativas	-101.905	-1.592	-103.497	-96.277	-254	-96.531
Despesas Pré-operacionais	-4.622	0	-4.622	-1.813	0	-1.813
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	518.301	378	518.679	176.973	309	177.282
Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.985	5.264	1.279	-1.604	2.812	1.208
EBITDA	**1.337.155**	**16.897**	**1.354.052**	**949.015**	**13.201**	**962.216**
Depreciação e Amortização	-111.402	-1	-111.403	-87.951	-1	-87.952
EBIT	**1.225.753**	**16.896**	**1.242.649**	**861.064**	**13.200**	**874.264**
Receitas Financeiras	233.940	-61.226	172.714	184.761	-63.932	120.829
Resultado operação SWAP	0	0	0	0	12.890	12.890
Despesas Financeiras	-501.167	45.903	-455.264	-529.326	38.862	-490.464
IR e CSLL	-150.879	-1.560	-152.439	-79.024	-1.020	-80.044
Participação dos minoritários	-54	0	-54	-84	0	-84
Lucro Líquido	**807.593**	**13**	**807.606**	**437.391**	**0**	**437.391**

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO EBITDA AJUSTADO E POR SEGMENTO

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	09M26 Contábil	Ajustes [1]	09M26 Gerencial	09M25 Contábil	Ajustes [1]	09M25 Gerencial
Lucro Líquido	**807.647**	**14**	**807.661**	**437.475**	**0**	**437.475**
(+) IR / CS	150.879	1.560	152.439	79.024	1.020	80.044
(+) Despesas Financeiras líquidas	267.227	15.322	282.549	344.565	12.181	356.746
EBIT (LAJIR)	**1.225.753**	**16.896**	**1.242.649**	**861.064**	**13.200**	**874.264**
(+) Depreciação e Amortização	111.402	1	111.403	87.951	1	87.952
EBITDA	**1.337.155**	**16.897**	**1.354.052**	**949.015**	**13.201**	**962.216**
(+) Linearização [2]	5.137	0	5.137	29.856	0	29.856
EBITDA ajustado	**1.342.292**	**16.897**	**1.359.189**	**978.871**	**13.201**	**992.072**
EBITDA Ajustado - Shoppings	1.323.692	16.897	1.340.588	967.880	13.201	981.081
EBITDA Ajustado - Varejo	18.601	0	18.601	10.990	0	10.990

(1) Participação indireta no Shopping Iguatemi Porto Alegre e Torre anexa (Iguatemi Business).

ANEXO

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO CONTÁBIL

Ativo (R$ mil)	30/09/2026	30/06/2026	Var. %
Ativo Circulante	**2.924.946**	**2.869.551**	**1,9%**
Disponibilidades	2.241.088	2.298.069	-2,5%
Contas a Receber	557.466	441.674	26,2%
Estoques	45.251	46.551	-2,8%
Tributos a Recuperar	56.619	56.084	1,0%
Despesas Antecipadas	12.805	16.871	-24,1%
Outros Ativos Circulantes	11.717	10.302	13,7%
Ativo Não Circulante	**7.099.921**	**7.196.483**	**-1,3%**
Ativo Realizável a Longo Prazo	639.438	477.516	33,9%
Aplicações Financeiras	0	0	n/a
Contas a Receber	511.972	330.916	54,7%
Tributos Diferidos	0	17.864	n/a
Créditos com Partes Relacionadas	7.324	8.894	-17,7%
Outros Ativos Não Circulantes	120.142	119.842	0,3%
Investimentos	6.292.437	6.548.319	-3,9%
Participações Societárias	272.148	270.574	0,6%
Propriedades para Investimento	6.020.289	6.277.745	-4,1%
Imobilizado	72.971	73.392	-0,6%
Intangível	95.075	97.256	-2,2%
Ativo Total	**10.024.867**	**10.066.034**	**-0,4%**

Passivo (R$ mil)	30/09/2026	30/06/2026	Var. %
Passivo Circulante	**861.640**	**1.049.718**	**-17,9%**
Obrigações Sociais e Trabalhistas	43.608	36.719	18,8%
Fornecedores	40.055	45.090	-11,2%
Obrigações Fiscais	36.403	36.526	-0,3%
Empréstimos e Financiamentos	191.736	153.786	24,7%
Debêntures	200.334	344.688	-41,9%
Outras Obrigações	320.475	405.194	-20,9%
Lucros e Receitas a Apropriar	29.029	27.715	4,7%
Passivo Não Circulante	**3.795.231**	**4.078.960**	**-7,0%**
Empréstimos e Financiamentos	3.299.982	3.322.504	-0,7%
Debêntures	298.334	615.688	-51,5%
Passivos com Partes Relacionadas	0	0	n/a
Outros	42.091	43.571	-3,4%
Tributos Diferidos	65.129	15.341	324,5%
Provisões	39.487	33.049	19,5%
Lucros e Receitas a Apropriar	50.208	48.807	2,9%
Patrimônio Líquido	**5.367.996**	**4.937.356**	**8,7%**
Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393	0,0%
Reservas de Capital	1.324.797	1.328.714	-0,3%
Reservas de Lucros	1.476.392	1.476.392	0,0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	807.593	372.639	116,7%
Participação dos Acionistas Não Controladores	-179	218	-182,1%
Passivo Total	**10.024.867**	**10.066.034**	**-0,4%**

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Consolidado (R$ mil)	30/09/2026	31/06/2026
Caixa Líquido Atividades Operacionais	**135.977**	**50.771**
Caixa Gerado nas Operações	256.387	288.179
Lucro Líquido do Exercício	434.954	135.085
Depreciação e Amortização	39.038	37.122
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	-439.847	55
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.481	1.289
Variações Monetárias, Líquidas	96.379	75.987
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	18.374	-103
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	53.763	13.671
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	4.556	4.555
Provisão para Programa de Bonificação	6.174	12.977
Provisão para créditos de liq. duvidosa	33.497	2.775
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Receitas Diferidas	0	0
Amortização dos Custos de Captação	3.545	2.460
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	0	0
Linearização dos descontos COVID-19	4.473	2.306
Variações nos Ativos e Passivos	38.903	-64.397
Outros	-159.313	-173.011
Caixa Líquido Atividades de Investimento	**454.916**	**-286.573**
Aplicações Financeiras	454.613	-196.755
Aquisições de Ativo Não Circulante	-216.010	-198.551
Venda de Ativo Permanente	219.037	111.606
Outros	-2.724	-2.873
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	**-595.821**	**244.987**
Amortização de Financiamentos	-462.114	-40.228
Dividendos Pagos	-49.935	-49.935
Captação de Empréstimos	0	535.000
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-83.772	-199.850
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	**-4.928**	**9.185**
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	18.980	9.795
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	14.052	18.980

1- No 4T25, foi realizada uma reclassificação para melhor apresentar o investimento líquido do período, dessa forma foram incluídas as vendas de participação para Funcef e RBR na linha de Aquisições de Ativo Não Circulante, proporcionando maior clareza nas demonstrações financeiras na visão anual

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA AJUSTADO

Consolidado (ajustado)	30/09/2026	30/06/2026
Caixa Líquido Atividades Operacionais	**324.269**	**246.774**
Caixa Gerado nas Operações	308.488	347.041
Lucro Líquido do Exercício	434.954	135.085
Depreciação e Amortização	39.038	37.122
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	-439.847	55
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.481	1.289
Variações Monetárias, Líquidas	148.480	134.849
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	18.374	-103
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	53.763	13.671
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	4.556	4.555
Provisão para Programa de Bonificação	6.174	12.977
Provisão para créditos de liq. duvidosa	33.497	2.775
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Ajuste valor justo	0	0
Amortização dos Custos de Captação	3.545	2.460
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	0	0
Linearização dos descontos COVID-19	4.473	2.306
Variações nos Ativos e Passivos	38.903	-64.397
Outros	-23.122	-35.870
Caixa Líquido Atividades de Investimento	**350.762**	**-89.818**
Aplicações Financeiras	350.459	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-216.010	-198.551
Venda de Ativo Permanente	219.037	111.606
Outros	-2.724	-2.873
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	**-732.012**	**107.846**
Amortização de Financiamentos	-462.114	-40.228
Dividendos Pagos	-49.935	-49.935
Captação de Empréstimos	0	535.000
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Pagamento de Juros	-136.191	-137.141
Outros	-83.772	-199.850
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	**-56.981**	**264.802**
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	2.298.069	2.033.267
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	2.241.088	2.298.069

- Caixa Operacional ajustado em R$ 188,3 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.
- Caixa de Investimentos ajustado em R$ 104,2 milhões negativos classificados como “Aplicações Financeiras”.
- Caixa de Financiamento ajustado em R$ 136,2 milhões em “Outros”.

GLOSSÁRIO

ABL: Área Bruta Locável.

ABL Própria: ABL total x participação da Iguatemi em cada Shopping.

ABL Própria Média: Média aritmética da ABL própria de cada período. Com o objetivo de evitar distorções, nos meses que ocorreram aquisições, ponderamos a média em relação ao número de dias correntes que cada aquisição contribuiu com receita à Companhia.

ABL Total: ABL que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação, exceto quiosques, dos Shoppings que a Iguatemi detém participação.

ABL Total Média: Média aritmética da ABL total correspondente a cada período.

Aluguel por m²: Aluguel mínimo, *overage* e locação temporária dividido pela ABL total.

Capex: Valores destinados a melhorias dos empreendimentos ao desenvolvimento imobiliário e de novos shopping centers, expansões, projetos e equipamentos de informática e outros investimentos.

Custo de Ocupação como % das vendas: Soma do aluguel total (mínimo + *overage*) + custos com condomínio + fundo de promoção dividido pelas vendas totais. Reportado na visão "caixa".

EBITDA: Medição não contábil elaborada pela administração da Iguatemi, calculada observando as disposições da Resolução CVM nº 156/2022, consistindo no lucro operacional acrescido de resultado financeiro líquido e depreciação e amortização.

FFO: Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

Margem NOI: NOI dos empreendimentos sobre a Receita Líquida de descontos do empreendimento

NAV (Net Asset Value): Valor justo do portfólio de investimentos da Companhia.

NOI: Resultado operacional líquido dos empreendimentos consolidado na participação Iguatemi.

Taxa de Ocupação: ABL total locada e ocupada dividida pela ABL total.

Total Shoppings: Número de shopping centers que a Iguatemi detém participação.

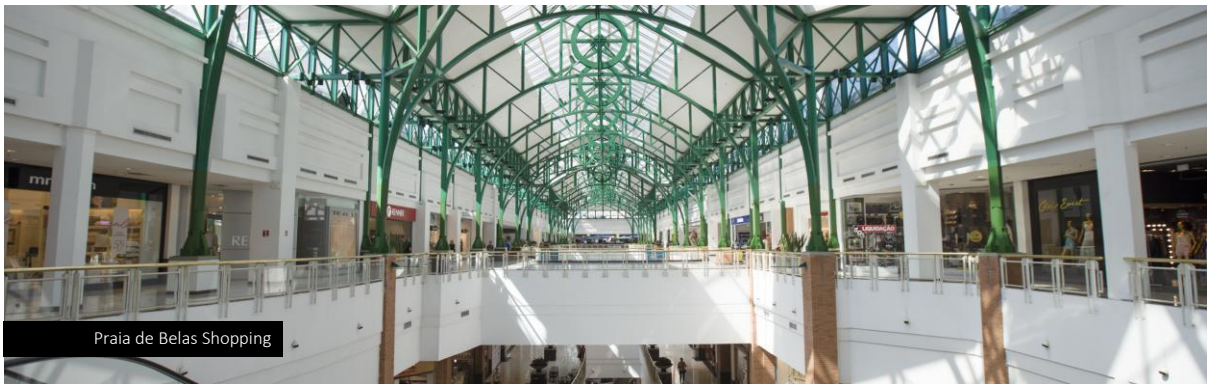
Vendas Totais: Vendas totais declaradas pelas lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação.

Vendas Totais por m²: Vendas totais divididas pela ABL total shoppings.

Visão Shoppings: Números gerenciais incluem apenas shoppings, excluindo, portanto, torres, Outlets e Power Center Iguatemi Campinas.

Visão Varejo: Números gerenciais incluem as operações do Iguatemi 365 e i-Retail.

Visão pro forma: Apresentação gerencial que ajusta os períodos comparativos para refletir a atual composição do portfólio da Companhia, permitindo uma análise mais comparável do desempenho operacional.



Praia de Belas Shopping



IGUATEMI
S.A.

RESULTS

3T26

INDEX

Highlights of 3Q26 4

Message from Management 5

Comparison of results adjusted for M&A's transactions 6

Main Indicators .....

Operational Performance 11

Sales 13

Rental 14

Occupancy Rate 15

Occupancy Costs and Delinquency Rates 16

Consolidated Result 17

Economic and Financial Performance – Shopping Malls 20

Gross Revenue – Shopping Malls 21

Costs and Expenses – Shopping Malls 22

Other Operating Revenues (Expenses) – Shopping Malls 23

Retail Result 23

Financial Result 24

NOI, Net Profit, and FFO 25

Debt 26

Cash Flow and Investments 28

Iguatemi Portfolio 29

Construction Potential 30

Investment Properties 31

Events 32

ESG 33

Capital Markets 34

Appendix 36

Glossary 46


Iguatemi Ribeirão Preto

CONFERENCE CALL ON 3Q26 RESULTS

11 NOV. 2026

10:00 a.m. (BRT)
Brasília, Brazil

8:00 a.m. (GMT-5)
New York, USA

Teleconference in Portuguese

Simultaneous Translation into English

Webcast: Click here to access.

IR Team:

CFO Guido Oliveira
IR Marcos Souza
Victor Barbosa
Victor Conceição

Phone: +55 (11) 3137-7197/7134

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

Iguatemi S.A. [B3: IGTI11], one of the largest full-service companies in Brazil's shopping center sector, today announced its results for the third quarter of 2026 (3Q26). The following financial and operational information is presented based on accounting figures and in thousands of Brazilian reais, in accordance with Brazilian corporate law and International Financial Reporting Standards (IFRS), as implemented through the CPCs issued and endorsed by the Brazilian Securities and Exchange Commission (CVM), except with regard to Iguatemi's 6.58% indirect stake in Shopping Iguatemi Porto Alegre (and its Iguatemi Business commercial tower), which is presented in the equity method in the financial statements and reflected, line by line, in revenues and costs in the management statements, effective January 2020. These changes were made to provide a more comprehensive representation of the Company's results. The Company's financial and management information has been reviewed by the independent auditors.

HIGHLIGHTS OF 3Q26

To ensure comparability with 3Q26, 3Q25 was restated on a pro forma basis, excluding the results of assets with changes in ownership interest between these periods, resulting from the sale of minority interests to XP Malls in Iguatemi Alphaville, Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi São José do Rio Preto, and Praia de Belas. These transactions were duly disclosed to the market at the time. Further details are provided on page 5 and in the appendix.

- **Total sales reached R$ 6.1 billion in 3Q26, up 1.6% compared to 3Q25;**
- **Same-store sales (SSS) grew 0.1% in 3Q26** compared to 3Q25, while **same-area sales (SAS) grew 1.6%.** On a pro-rata basis reflecting Iguatemi's ownership stake, **sales/m² increased 4.4%;**
- **Same-store rents (SSR) grew 2.5% in 3Q26** compared to 3Q25, and **same-area rents (SAR) rose 1.7%.** On a pro-rata basis reflecting Iguatemi's ownership stake, **rental/m² grew 8.2%.**
- **Gross revenue reached R$ 442.1 million** in 3Q26, representing a 2.3% increase compared to 3Q25. **Pro forma growth of 4.1% versus 3Q25;**
- **Adjusted net revenue[1] reached R$ 408.9 million in 3Q26**, representing a 7.3% increase compared to 3Q25. **This represents a 9.1% increase compared to 3Q25 on a pro forma basis;**
- **Consolidated adjusted EBITDA[1] reached R$ 663.4 million in 3Q26,** an increase of 119.4% compared to 3Q25, with a d adjusted EBITDA margin of 162.2%. **This represents a 122.9% increase compared to pro forma 3Q25;**
- **Adjusted net profit[1] reached R$ 438.2 million in 3Q26**, representing a 239.9% increase compared to 3Q25, with an adjusted net margin of 107.2%.
- **Adjusted FFO [1] was R$ 477.2 million in 3Q26, a 197.7% increase** compared to 3Q25, **with an adjusted FFO margin of 116.7%.**
- **Adjusted NOI for Iguatemi's stake reached R$ 299.0 million in 3Q26, a 0.3% increase compared to 3Q25**, with an NOI margin of 95.6%. **This represents a 2.5% increase compared to the pro forma 3Q25;**
- **Iguatemi S.A.'s leverage ended the quarter at 1.04x** Net Debt/Adjusted EBITDA. **Excluding the impact of capital gains** from the sales of equity interests in 1Q26 and 3Q26, **leverage would be 1.47x;**
- **On September 30, the sale of stakes in five portfolio assets to TRXF11 was completed for R$ 876.1 million**, at an average cap rate of 7.3% on the last twelve months' NOI, **resulting in a capital gain of R$ 353.5 million in 3Q26**;
- The **second edition of Cine Vista** was held **at RIOSUL**, featuring VIP open-air movie screenings;
- Achieved **Great Place to Work (GPTW) certification,** with an overall favorability rating of 80% and an 81% participation rate.

Subsequent events:

- The **10th edition of Iguatemi Talks Fashion** was held **at JK Iguatemi,** bringing together national and international figures such as Alexandre Herchcovitch, and Anok Yai for lectures, panels, and workshops on fashion, innovation, behavior, and business.
- **The raising of R$ 800 million via CRI was approved at the Board of Directors' meeting, on October 19.**
- **On November 5, the partnership with Grupo Catuaí was announced to develop Four Seasons São Paulo**, a high-end hotel and residential complex in the Faria Lima Avenue area. Iguatemi will hold a 44% stake in the project, with estimated capex of R$ 300 million between 2027 and 2030 and an estimated nominal unlevered IRR of 18% p.a.

TOTAL SALES
R$ 6.1 billion
+1.6% vs. 3Q25

SALES/M²
+4.4% vs. 3Q25
IGTI % vision

RENTAL/M²
+8.2% vs. 3Q25
IGTI % vision

OCCUPANCY RATE
96.7% in 3Q26
+0.7 p.p. vs. 3Q25

LEVERAGE
1.04x
-0.58x vs. 2Q26

ADJUSTED RETAIL EBITDA 3Q26
R$ 5.7 mi
-28.4% vs. 3Q25

ADJUSTED NET REVENUE[1]
R$ 408.9 million
+9.1% vs. 3Q25 pro forma
+7.3% vs. 3Q25

ADJUSTED EBITDA[1]
R$ 663.4 mi
+122.9% vs. 3Q25 pro forma
+119.4% vs. 3Q25

ADJUSTED FFO[1]
R$ 477.2 mi
+197.7% vs. 3Q25

1) Excluding the straight-line effect;

COMPARISON OF RESULTS ADJUSTED FOR M&A'S TRANSACTIONS

CURRENT PORTFOLIO, FOLLOWING M&A'S ACTIVITIES OVER THE LAST 12 MONTHS, SHOWS GROWTH IN REVENUE AND EBITDA WHEN COMPARED ON A LIKE-FOR-LIKE BASIS

As mentioned in the previous quarter, **3Q25 was adjusted on a pro forma basis to preserve the comparability of results, excluding the results attributable to the stakes sold to XP Malls FII and acquired from BBIG11**, transactions completed in March and April 2026, respectively. The results generated by these equity interests are shown in the charts below.

The sale to XP Malls is part of the Company's capital recycling strategy, which continued in 3Q26 with the completion of the sale of stakes in five assets to TRX Real Estate FII (TRXF11), as disclosed in a market announcement published on September 30, 2026.

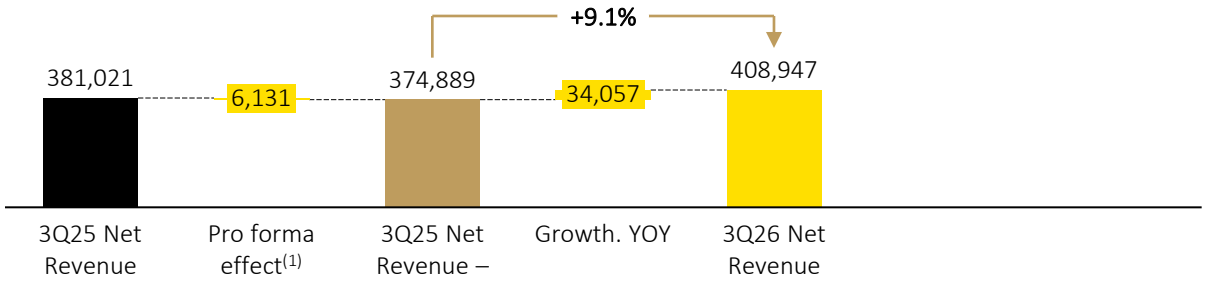
The transaction with TRX generated a capital gain of R$ 353.5 million, recorded in the period's EBITDA. Since the transaction was completed on September 30, 2026, the reduction in ownership stakes in these assets is reflected in the results beginning October 1, 2026 (4Q26).

The table alongside shows the changes in ownership stakes in the assets between 3Q25 and 3Q26, which affect the comparability of results between the periods.

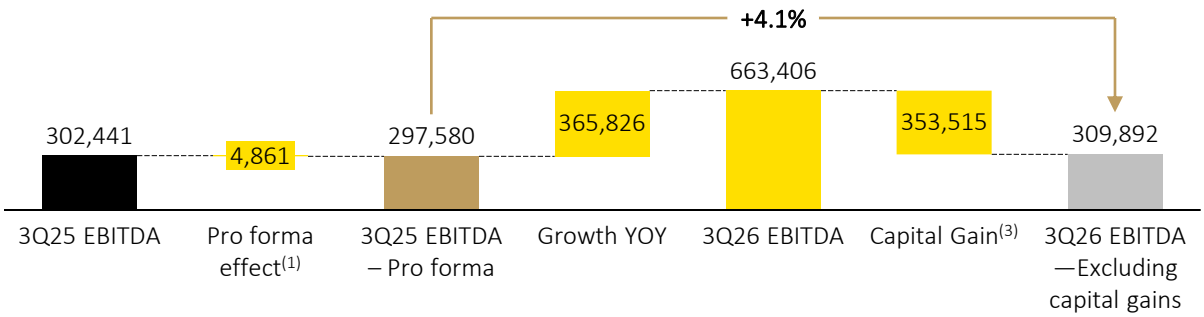
Finally, although they do not affect the quarterly comparison, transactions carried out in 2Q25 continue to impact the comparison of 06M26 with 09M25, namely: (i) the temporary recognition of the equity interests of partners and associates in the acquisition of Pátio Higienópolis and Pátio Paulista; and (ii) the sale of 49% of the Market Place Complex and Shopping Galleria, which, in addition to the capital gain, affects the comparison because 09M25 still includes the results from this transaction in the first half of 2025—a period prior to the completion of the sale. In the pro forma view, these results were excluded from 09M25.

% Iguatemi Portfolio	3Q26	3Q25	Var (p.p.)
Pátio Paulista	14.45%	11.45%	+3.0
Iguatemi Alphaville	51.0%	60.0%	-9.0
Iguatemi Ribeirão Preto	65.0%	89.0%	-23.9
Iguatemi Rio Preto	70.0%	88.0%	-18.0
Praia de Belas	50.6%	57.6%	-7.0

Opening Adjusted Net Revenue (R$ million)



Opening Adjusted EBITDA (R$ million)

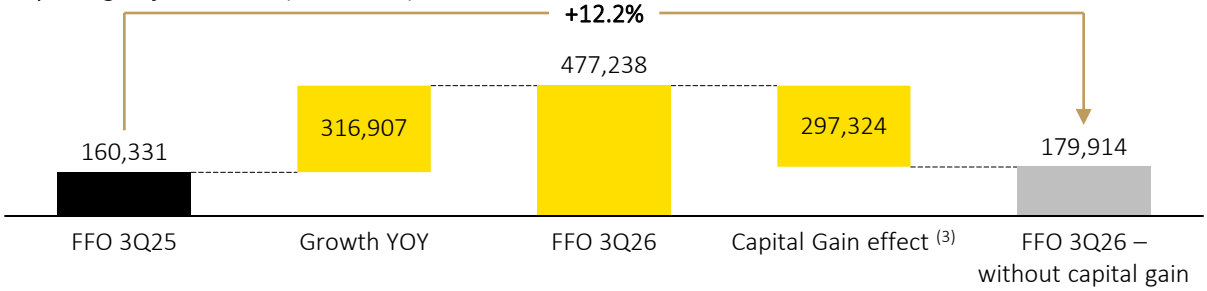


(1) Pro forma effect: excludes from 3Q25 the results corresponding to the stakes sold to XP Malls (9% of Iguatemi Alphaville, 23.96% of Iguatemi Ribeirão Preto, 18% of Iguatemi São José do Rio Preto, and 7% of Praia de Belas).
(2) Net Revenue: excludes the effect of the straight-line allocation of discounts granted to tenants.
(3) Capital gain from the sale of stakes in five portfolio assets to TRXF11.

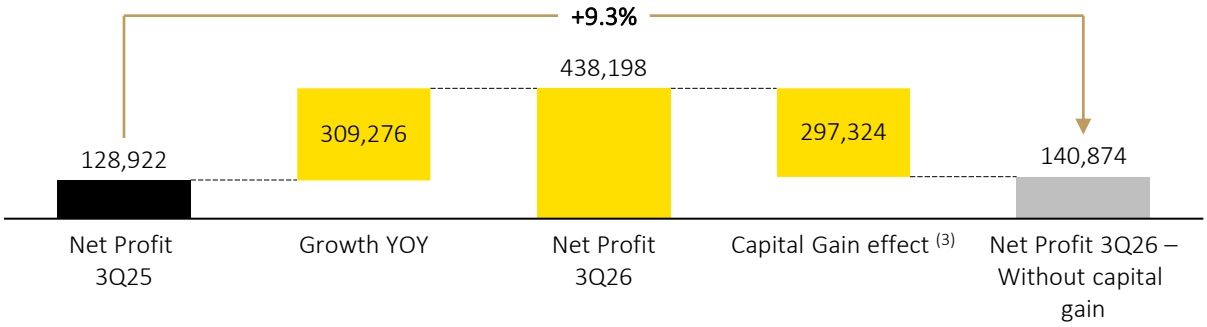
COMPARISON OF RESULTS ADJUSTED FOR M&A'S TRANSACTIONS

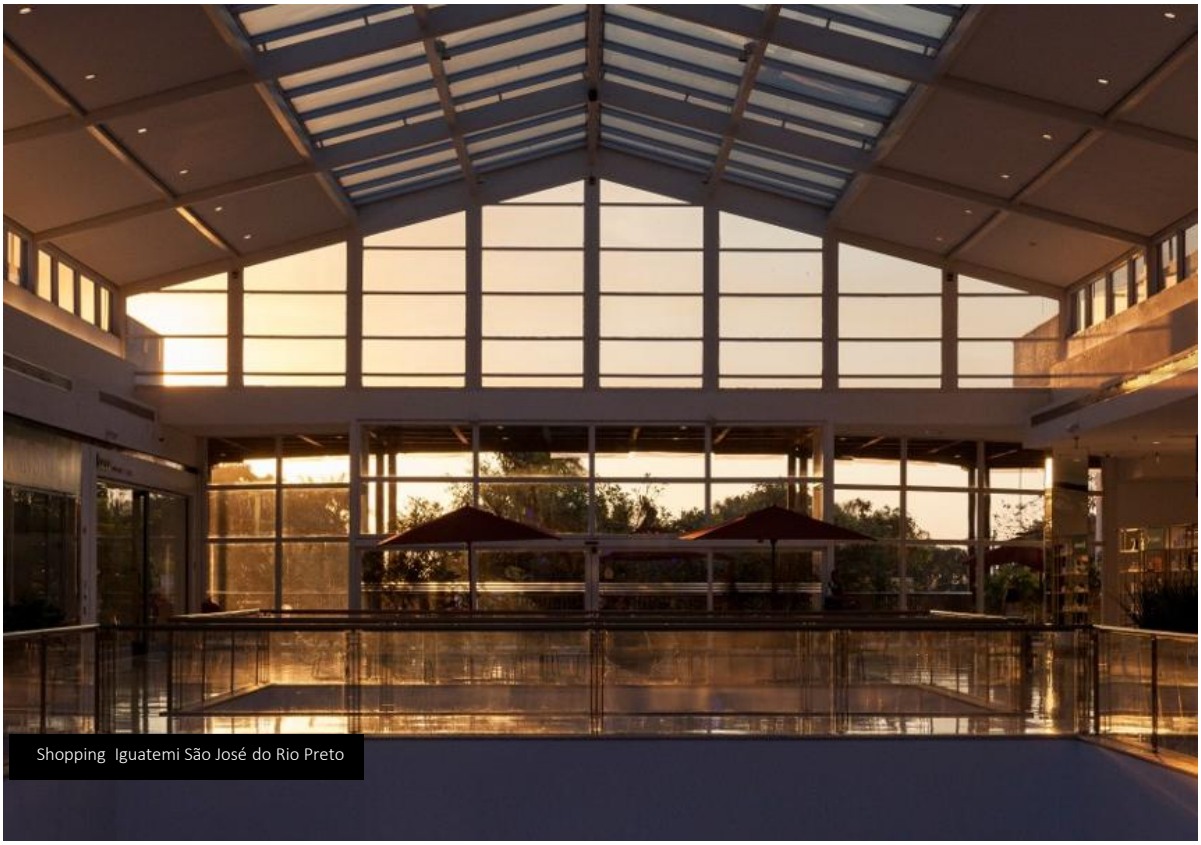
CURRENT PORTFOLIO, FOLLOWING M&A'S ACTIVITIES OVER THE LAST 12 MONTHS, SHOWS GROWTH IN REVENUE AND EBITDA WHEN COMPARED ON A LIKE-FOR-LIKE BASIS

Opening Adjusted FFO (R$ million)



Opening Adjusted Net Profit (R$ million)





Shopping Iguatemi São José do Rio Preto

(1) Pro forma effect: excludes from 3Q25 the results corresponding to the stakes sold to XP Malls (9% of Iguatemi Alphaville, 23.96% of Iguatemi Ribeirão Preto, 18% of Iguatemi São José do Rio Preto, and 7% of Praia de Belas).
(2) Net Revenue: excludes the effect of the straight-line allocation of discounts granted to tenants.
(3) Capital gain from the sale of stakes in five portfolio assets to TRXF11.

IGUATEMI AND CATUAÍ BRING THE FOUR SEASONS TO THE FARIA LIMA AREA

The Transaction

On November 5, 2026, Iguatemi announced, via a Material Fact filing, its partnership with the Catuaí Group for the joint development of the Four Seasons São Paulo, a high-end mixed-use real estate complex comprising a hotel and residences in the Faria Lima Avenue area. **The Company, through a subsidiary, holds a 44% stake in the project**.

Four Seasons: A Global Leader in Luxury Hospitality

The project will be operated by Four Seasons, one of the world's most prestigious and respected brands in luxury hospitality, which currently operates 135 hotels and resorts and 59 residential properties in 47 countries.

The architectural design is by David Chipperfield Architects, led by Sir David Chipperfield, winner of the 2023 Pritzker Architecture Prize, and will be the firm's first project in South America.

The property

Located on a plot of approximately 3,700 m² between Amauri and Jerônimo da Veiga streets, near Iguatemi São Paulo and JK Iguatemi, the building will have 26 floors, featuring **a 104-room hotel, 35 serviced apartments, and 10 residential units**, with the latter two intended for sale. **The opening is scheduled for late 2030.**

Strategic rationale

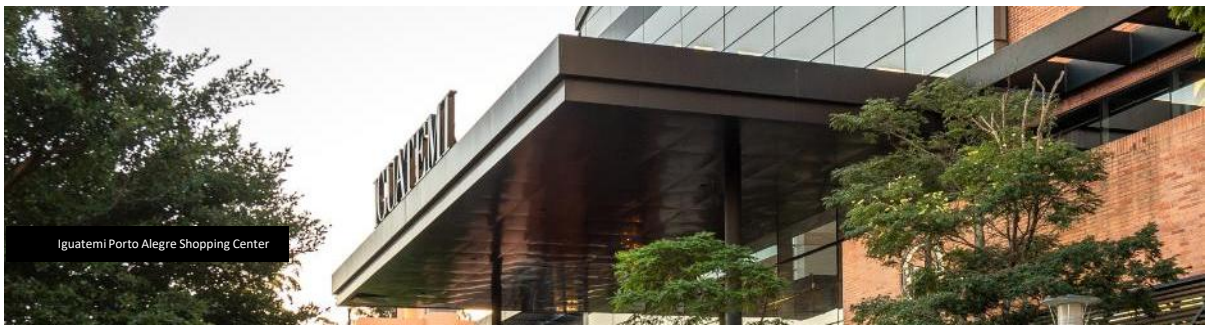
Iguatemi now adds a unique asset in the hospitality segment to its portfolio of 22 properties. The project aligns with the Company's strategy of bringing together the best income-generating properties in prime locations and reinforces its leadership in São Paulo.

The initiative is a natural extension of Iguatemi's platform, which seeks to accompany its customers at different stages of their journey. The high-income clientele that already frequents Iguatemi São Paulo, JK Iguatemi, Pátio Higienópolis, and iRetail stores will now also have access to hospitality, dining, wellness, and events.

The partnership brings together complementary strengths: Catuaí contributes its expertise in real estate development, Iguatemi brings its relationships with high-income clients, and Four Seasons handles the hotel's operations.

Investment and expected return

Iguatemi's investment will require estimated disbursements of approximately R$ 300 million between 2027 and 2030, with an estimated nominal, deleveraged IRR of 18% per year. Upon completion, the Company estimates that the project will be the fourth-highest NOI-per-square-meter asset in the portfolio, trailing only Iguatemi São Paulo, JK Iguatemi, and Pátio Higienópolis.



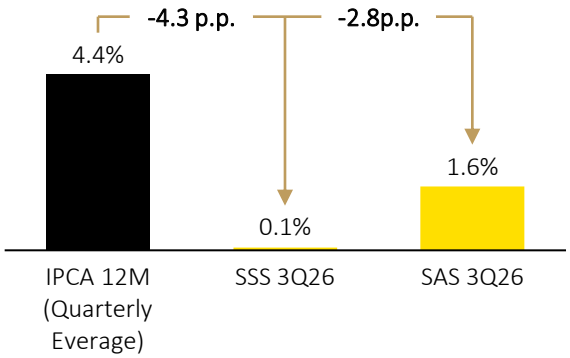
Iguatemi Porto Alegre Shopping Center

MIX AND CAPITAL ALLOCATION SUPPORT PRODUCTIVITY IN A CHALLENGING QUARTER FOR THE FASHION INDUSTRY

In 3Q26, total sales for the Iguatemi portfolio totaled R$ 6.1 billion, a 1.6% increase compared to 3Q25. Same-area sales (SAS) grew 1.6%, and same-store sales (SSS) showed a 0.1% change, below the period's inflation rate.

The quarter showed two distinct dynamics. Segments linked to services, experience and convenience continued to grow, led by entertainment (+49.8%) and jewelry (+12.4%). Fashion, which accounts for around 40% of portfolio sales, declined 4.0%, impacted by two one-off factors: (1) the final stretch of the World Cup, which reduced mall traffic in July; and (2) below-average temperatures and above-usual rainfall in September, which delayed sales of the spring-summer collections. The comparison also reflects the higher 3Q25 base, driven by the significant number of store openings in 2025. Among international brands, the pace of growth was slower in the quarter.

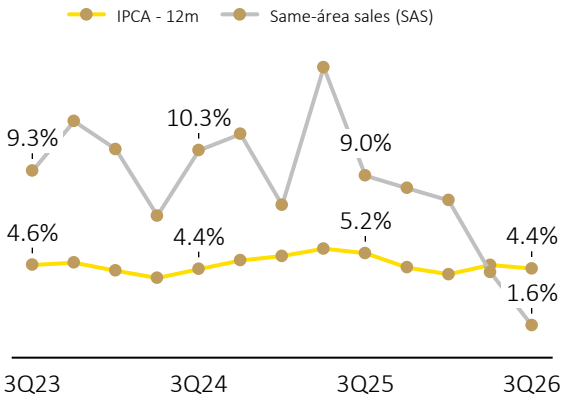
Real SAS growth vs. total sales in 3Q26



Even in this context, same-area sales (SAS) outperformed same-store sales (SSS) by 1.5 p.p., highlighting the effectiveness of the operations added to the portfolio and the continuous evolution of the mix, which is increasingly aligned with the customer profile.

This difference stems from the replacement of underperforming stores with higher-productivity brands, the expansion of key operations, and the reduction of space allocated to less productive retailers—**an active management approach that sustains the quality of the portfolio across different consumption cycles.**

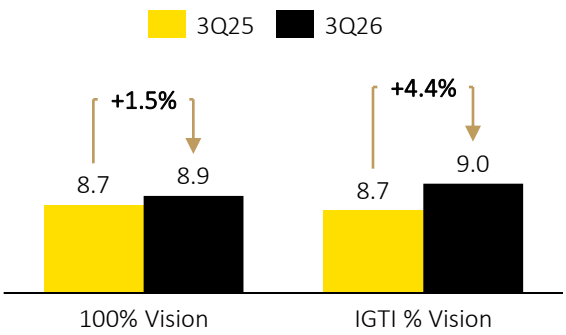
Real SAS growth for the period (SAS vs. average IPCA for the period)



Based on Iguatemi's ownership stake (% IGTI)—which reflects the current portfolio composition following transactions in recent quarters—sales/m² grew 4.4%, compared to 1.5% on a 100% basis. The difference stems from capital reallocation, which increased the Company's stake in higher-productivity projects and reduced exposure to assets with lower relative contributions. The sale of equity stakes to TRXF11, reflected starting in 4Q26, is expected to amplify this effect.

Despite the moderation in sales, tenant health indicators remained solid, with occupancy costs in line with the historical average and delinquency and vacancy rates at healthy levels, as detailed below. These indicators reinforce that the Company's revenue generation does not depend exclusively on short-term sales performance.

Mall sales per m² at 100% and on a pro-rata basis (R$ thousand per quarter)



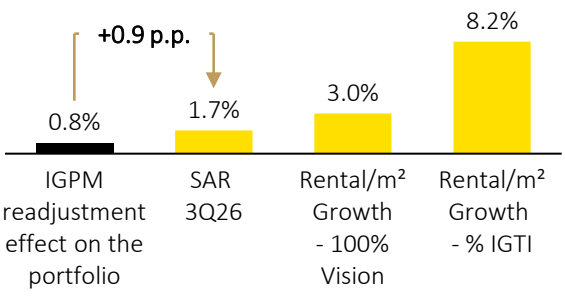
RENTAL GROW WITH REAL GAINS OVER THE IGP-M AND MAINTAIN ROOM FOR PRICE ADJUSTMENTS

In 3Q26, rental revenue at 100%[(1)] occupancy grew 3.1% compared to 3Q25, even with an average IGP-M pass-through of just 0.8% across the portfolio, reflecting the index's negative fluctuations over part of the past 12 months.

With indexation contributing little during the period, growth came primarily from commercial management levers: **(i) contract renewals with positive leasing spreads; (ii) a 0.7 percentage point increase in the occupancy rate; (iii) growth in temporary rental revenue; and (iv) an increase in percentage-based rent.**

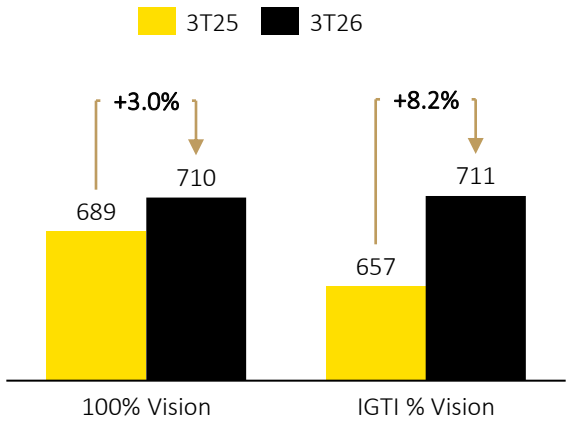
On a like-for-like basis, same-store rents (SSR) and same-area rents (SAR) grew by 2.5% and 1.7%, respectively, with real gains of 1.7 p.p. and 0.9 p.p. over the IGP-M adjustment, demonstrating the Company's ability to generate organic rent growth independently of indexation.

Real Growth in SAR and Rental/m²



From the perspective proportional to Iguatemi's stake (% IGTI), rental/m² grew 8.2%, compared to 3.0% on a 100% basis. As with sales, the difference reflects portfolio restructuring, which concentrated the Company's recurring revenue in higher-productivity properties.

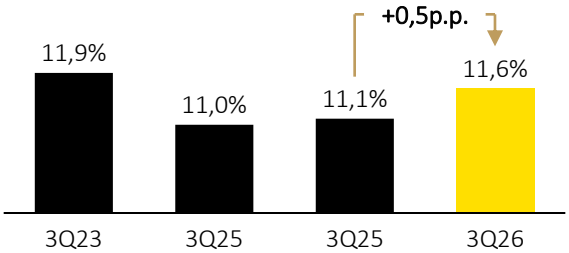
Rental/m²—Shopping Centers (quarter)



The occupancy cost ended 3Q26 at 11.6%, up 0.5 p.p. compared to 3Q25 and in line with the historical average for third quarters. **Combined with negative net delinquency rate (-0.3%) and discounts at historically low levels, this indicator shows that tenants continue to absorb rent adjustments in a healthy manner.**

This set of indicators reinforces the Iguatemi portfolio's ability to continue adjusting rents upon lease renewals, with additional potential as indexation resumes contributing more significantly.

Trend in occupancy costs (% of sales) – quarter





(1) Rental revenue at 100% includes minimum rent, percentage-based rent, and temporary leases

CAPITAL RECYCLING ENHANCES THE PORTFOLIO AND GENERATES R$ 734 MILLION FOR HIGHER-RETURN INVESTMENTS

The acceleration in Iguatemi's results in recent years stems from two combined factors: **consistent operational growth of its projects and the enhancement of its portfolio through disciplined capital allocation**. The rationale behind the strategy is to concentrate capital on dominant assets with higher productivity and growth potential, financing this move through the sale of minority stakes in assets with relatively lower potential.

In 3Q26, the Company completed, on September 30, **the sale of stakes in five assets to TRX Real Estate FII (TRXF11) for R$ 876.1 million**, equivalent to a **cap rate of 7.3% on the NOI** for the last 12 months, **significantly below the cap rate implied by the Company's market value of 12.8%(1)**. The Company sold 36.00% of Iguatemi Alphaville, 10.00% of Iguatemi Ribeirão Preto, 10.00% of Iguatemi São José do Rio Preto, 35.55% of Praia de Belas, and 36.00% of I Fashion Outlet Novo Hamburgo. **The transaction generated a capital gain of R$ 353.5 million, and its effects on operating results will be reflected starting in 4Q26.**

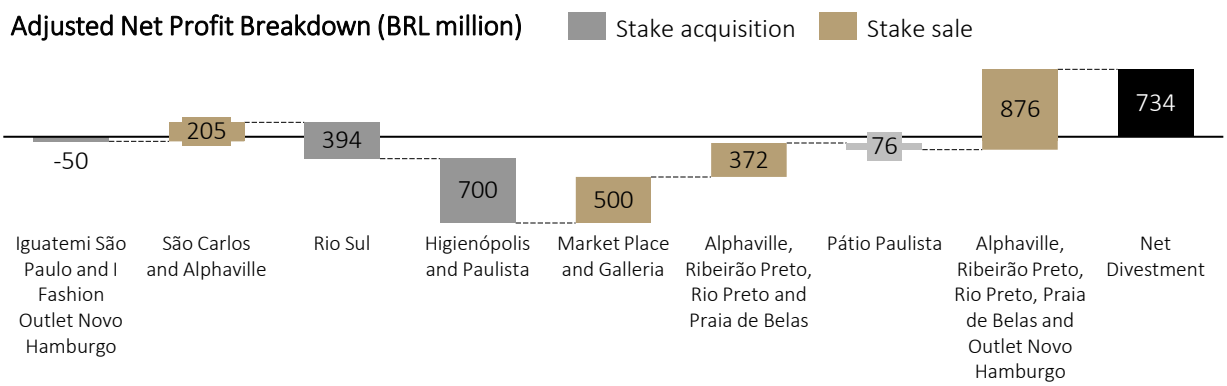
With this transaction, the Company completes another phase of the portfolio recycling initiative that began in 2024. **This initiative combined increased ownership stakes and the acquisition of dominant assets, such as Pátio Higienópolis, Pátio Paulista, and Rio Sul, with a reduced exposure to assets with lower relative contribution**, as shown in the table below. All acquisitions during the period were funded with proceeds from the recycling itself, **and the cycle generated a positive net balance of approximately R$ 734 million.**

This balance will be allocated to higher-return initiatives: ongoing expansions, debt reduction in a high-interest-rate environment, and shareholder returns.

The effects of this strategy are already reflected in the indicators: in 3Q26, **rental/m² grew 8.2% on a basis proportional to Iguatemi's ownership interest (% IGTI),** compared to 3.0% in the 100% view, while **sales/m² grew 4.4%** and 1.5%, respectively.

% Iguatemi Portfolio	4Q26	2Q26	2Q25	1Q25
Pátio Higienópolis	29.0%	29.0%	↑ **29.0%**	11.5%
Pátio Paulista	14.5%	↑ **14.5%**	↑ **11.5%**	0.0%
Rio Sul	16.6%	16.6%	16.6%	↑ **16.6%**
Market Place	51.0%	↓ **51.0%**	100.0%	100.0%
Market Place Torres	51.0%	↓ **51.0%**	100.0%	100.0%
Iguatemi Alphaville	↓ **15.00%**	↓ **51.0%**	60.0%	60.0%
Galleria	51.0%	↓ **51.0%**	100.0%	100.0%
Iguatemi Ribeirão Preto	↓ **55.00%**	↓ **65.0%**	89.0%	89.0%
Iguatemi Rio Preto	↓ **60.00%**	↓ **70.0%**	88.0%	88.0%
Praia de Belas	↓ **15.00%**	↓ **50.6%**	57.6%	57.6%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	↓ **15.00%**	51.0%	51.0%	51.0%

(1) Last-twelve-months NOI divided by the Company's enterprise value at the end of the quarter.

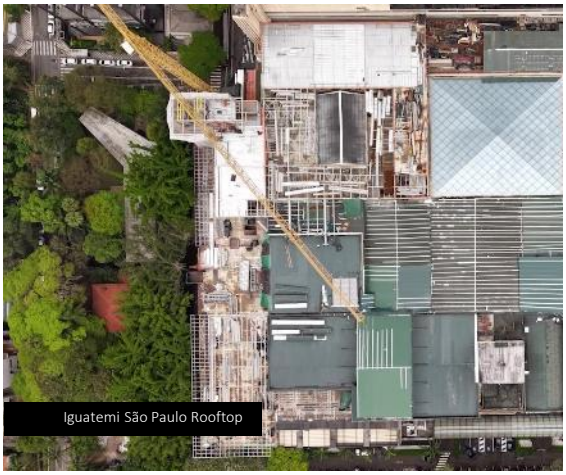


STATUS OF DEVELOPMENT AND EXPANSION PROJECTS IN THE PORTFOLIO

Iguatemi currently has four construction sites underway: two expansions (Iguatemi São Paulo and Iguatemi Brasília) **and two real estate development projects** (Iguatemi Tower, formerly known as Tower A, and the Casa Figueira neighborhood), **in addition to the Market Place retrofit** (in the planning stage).

In this third quarter, construction progressed in line with the planned schedule. Below are some images showing the physical progress of each construction site. It is worth noting that construction of Iguatemi Tower Campinas officially began on July 6, 2026.


Casa Figueira - Campinas


Iguatemi São Paulo Rooftop


Iguatemi Brasília


Iguatemi Tower Campinas Construction Project

	Iguatemi São Paulo	Iguatemi Brasília	Iguatemi Tower (Tower A)	Casa Figueira - Infrastructure
Expected Opening	3Q27	3Q27	4Q28	1Q27
Total GLA (thousand m²)	4.9	15.5	16.6	-
% Iguatemi	60.0%	64.0%	52.0%	24.8%
% Sold	75.0%	70.0%	-	6.1%
% Completed Physical Work	49.6%	13.7%	3.4%	93.3%
% Capex	43.7%	23.7%	4.2%	89.5%

OPERATIONAL PERFORMANCE

OPERATIONAL PERFORMANCE CONTINUE TO GROW AS THE PORTFOLIO IMPROVES

Operational Performance	3Q26	3Q25	% Change	09M26	09M25	% Change
Average Total GLA (m²)	789,334	788,569	0.1%	789,545	770,169	2.5%
Final Owned GLA (m²) (1)	426,237	448,966	-5.1%	426,363	445,655	-4.3%
Average Owned GLA (m²) (1)	426,237	448,966	-5.1%	426,363	445,655	-4.3%
GLA Total Average Shopping Mall (m²)	735,824	735,059	0.1%	736,035	716,659	2.7%
Average Owned GLA Shopping Mall (m²)	399,668	422,397	-5.4%	399,793	419,085	-4.6%
Total Shopping Malls (2)	17	17	0.0%	17	17	0.0%
Total Sales (R$ thousand)	6,092,931	5,999,147	1.6%	18,368,133	17,340,597	5.9%
Same-Store Sales (SSS)	0.1%	5.8%	-5.7 p.p.	2.0%	8.2%	-6.1 p.p.
Same-Area Sales (SAS)	1.6%	9.0%	-7.4 p.p.	4.2%	10.8%	-6.5 p.p.
Same-Store Rents (SSR)	2.5%	7.1%	-4.6 p.p.	3.5%	7.3%	-3.8 p.p.
Same-Area Rents (SAR)	1.7%	7.5%	-5.7 p.p.	3.4%	7.2%	-3.9 p.p.
Occupancy Cost (% of sales)	11.6%	11.1%	0.5 p.p.	11.4%	11.2%	0.2 p.p.
Occupancy Rate	96.7%	96.1%	0.7 p.p.	97.0%	96.3%	0.6 p.p.
Net Delinquency Rate	-0.3%	-0.3%	0.0 p.p.	0.4%	0.6%	-0.2 p.p.
Sales/m² - Shopping Malls (3)	8,871	8,739	1.5%	26,724	26,130	2.3%
Rental/m² - Shopping Malls (3)	710	689	3.0%	2,102	2,037	3.2%
Rental/m² (4)	630	612	3.0%	1,866	1,788	4.4%
Sales/m² - Shopping Malls % IGTI (5)	9,045	8,663	4.4%	26,961	24,995	7.9%
Rental/m² – Shopping Malls % IGTI (5)	711	657	8.2%	2,078	1,913	8.6%

(1) The company's gross leasable area (GLA) does not reflect the sale of stakes in five assets to TRXF11, completed on September 30, 2026, the effects of which will be reflected starting in 4Q26.
(2) Iguatemi Esplanada and Esplanada Shopping are considered a single project.
(3) Includes sales and rental revenue from shopping malls and total GLA of shopping malls (excludes office towers, outlet malls, and Power Center Iguatemi Campinas).
(4) Includes total GLA of shopping malls, outlets, and towers.
(5) Includes sales and rental revenue from the shopping centers and the gross leasable area (GLA) of the shopping centers in which the Company holds an interest (excludes towers, outlets, and Power Center Iguatemi Campinas).

SALES (R$ THOUSAND) (assets at 100%)

Portfolio	3Q26	09M26
Iguatemi São Paulo	1,241,800	3,782,397
JK Iguatemi	716,319	2,124,802
Pátio Higienópolis	406,913	1,223,228
Pátio Paulista	384,460	1,149,980
Market Place	88,392	263,612
Iguatemi Alphaville	185,340	561,849
Iguatemi Campinas	517,659	1,565,210
Galleria	112,211	340,077
Iguatemi Esplanada (2)	356,157	1,071,838
Iguatemi Ribeirão Preto	158,703	482,259
Iguatemi Rio Preto	161,996	483,416
Iguatemi Porto Alegre	624,057	1,883,224
Praia de Belas	161,064	477,023
Iguatemi Brasília	277,551	855,715
Rio Sul	501,334	1,497,266
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	106,176	301,658
I Fashion Outlet Santa Catarina	62,738	210,106
Power Center Iguatemi Campinas	30,062	94,470
Total	**6,092,931**	**18,368,133**
Sales/m² - Shopping Center	**8,871**	**26,724**

(1) Iguatemi Esplanada and Esplanada Shopping are considered a single project.

OPERATING PERFORMANCE (ASSETS AT 100%)

MINIMUM RENTAL REVENUE + PERCENTAGE RENT + TEMPORARY LEASES (R$ THOUSAND)

Portfolio	3Q26	3Q25	% Change	09M26	09M25	% Change
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 Tower (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%
Sky Galleria Tower	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%
Iguatemi Tower, 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%**
Rental/m² [1]	**630**	**612**	**3.0%**	**1,866**	**1,788**	**4.4%**

PARKING REVENUE (R$ THOUSAND)

Portfolio	3Q26	3Q25	% Change	09M26	09M25	% Change
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%
Market Place Tower (I & II)	0	0	-	0	0	-
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%
Sky Galleria Tower	0	0	-	0	0	-
Iguatemi Esplanada [2]	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%
Iguatemi Tower, Porto Alegre	0	0	-	0	0	-
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%
I Fashion Outlet Santa Catarina	0	0	-	0	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) Includes total GLA for shopping malls, outlets, and office towers.
(2) Iguatemi Esplanada and Esplanada Shopping are considered a single development.

SALES

SAME-AREA SALES GROW 1.6% AND CONTINUE TO OUTPERFORM THE MARKET

In 3Q26, total sales for the Iguatemi portfolio reached R$ 6.1 billion, up 1.6% compared to 3Q25, with same-area sales (SAS) up 1.6% and same-store sales (SSS) up 0.1%.

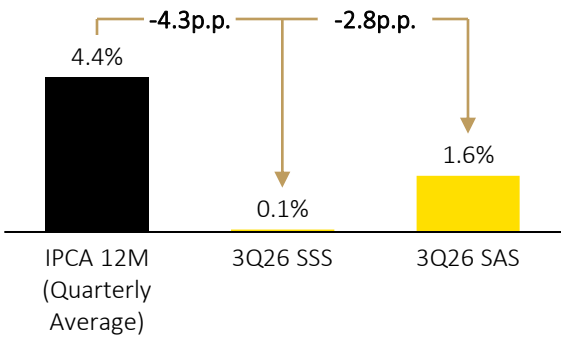
The breakdown by segment reveals a quarter with two distinct trends.

i. Categories related to services, experience, and convenience maintained consistent growth: Services, Entertainment, and Others rose 15.2%, with Entertainment up 49.8%; Miscellaneous Goods, Health & Beauty, and Jewelry grew 5.1%, with Jewelry up 12.4%; and Food rose 3.3%.

ii. Meanwhile, the segments most exposed to seasonal factors accounted for the decline. Fashion, Footwear, and Leather Goods fell 3.3%, reflecting the delay in sales of the spring-summer collections, with anchor stores growing 0.7% and other stores declining 4.2%. Home Goods, Bookstores, Stationery, and Computer Supplies fell 11.9%, a category impacted by the concentration of purchases during the pre-World Cup period.

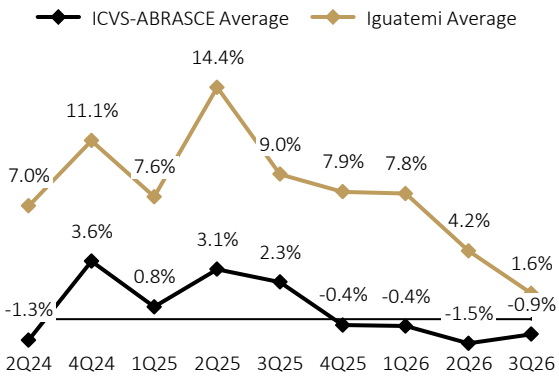
SAS grew 1.6% in the quarter, 1.5 p.p. above SSS, a differential that reflects the replacement of operations with higher-productivity brands. In 3Q26, growth was driven by the opening of ON at JK Iguatemi, the expansion of H&M within the portfolio, with stores at RIOSUL, Iguatemi Porto Alegre, Iguatemi Esplanada, and Praia de Belas, and the performance of the new Birkenstock store at RIOSUL.

Current SAS vs. SSS Growth in 3Q26



The result once again exceeded the industry average, with a positive gap of 2.5 p.p. compared to the ICVS Abrasce index, marking the 11th consecutive quarter of outperformance versus the sector. This performance was achieved even as SAS absorbed the temporary vacancy of the former Nacional supermarket at Praia de Belas, whose space will be occupied by Zaffari, and the vacating of areas at Market Place for the retrofit project.

Sales Growth (SAS) vs. Industry [1]



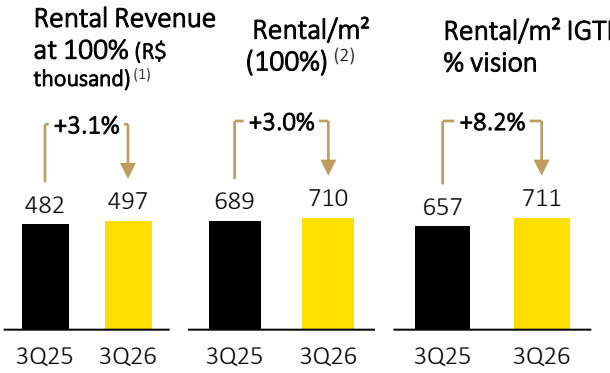
Same-Store Sales (SSS)	% ABL	3Q26 vs. 3Q25 Anchor Stores[2]	3Q26 vs. 3Q25 Other stores	3Q26 vs. 3Q25 Total	09M26 vs. 09M25 Anchors[2]	09M26 vs. 09M25 Other stores	09M26 vs. 09M25 Total
Food	19.5%	3.0%	3.4%	**3.3%**	2.8%	2.9%	**2.9%**
Fashion, Footwear, Leather Goods	36.9%	0.7%	-4.2%	**-3.3%**	3.2%	0.3%	**0.9%**
Home Goods, Bookstores, Stationery, Eletronic and IT Stores	9.7%	-21.6%	-10.1%	**-11.9%**	-21.3%	-8.6%	**-10.6%**
Miscellaneous Items, Health & Beauty, Jewelry Stores	16.5%	3.2%	5.3%	**5.1%**	8.8%	5.9%	**6.1%**
Services, Entertainment, Others	17.4%	27.2%	3.4%	**15.2%**	15.4%	2.8%	**9.0%**
Total	**100.0%**	**3.2%**	**-0.6%**	**0.1%**	**3.6%**	**1.7%**	**2.0%**

(1) Average sales growth compared to the previous year, according to the ICVS – Cielo Retail Index for Abrasce Shopping Centers (ICVS Abrasce)
(2) Defining anchor stores as those with a gross leasable area (GLA) of 1,000 m² or more, and other stores as those with a GLA of less than 1,000 m².

RENTALS

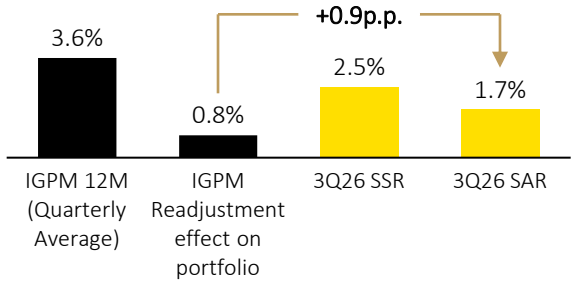
REAL GAINS ON LEASES AND SUPPLEMENTARY REVENUES SUPPORT RENT GROWTH

In 3Q26, rental revenue[1] on a 100% basis grew 3.1%, and rental/m² grew 3.0%, or 8.2% when considering Iguatemi's stake in the assets.



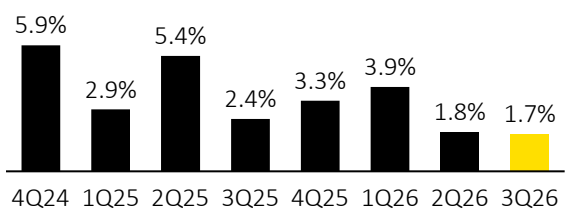
This growth was achieved with minimal contribution from inflation: the effective IGP-M adjustment across the portfolio was 0.8%, well below the 12-month cumulative index (3.6% on average for the quarter). The discrepancy occurs because leases are adjusted on their anniversary dates and still reflect the months when the IGP-M index showed negative variation. With the index's recent recovery, indexation is likely to carry more weight in upcoming adjustments.

SSR & SAR vs. 3Q25 (%)



On this basis, SSR grew 2.5% and SAR grew 1.7%, representing real gains of 1.7 p.p. and 0.9 p.p., respectively, driven by renewals with positive leasing spreads.

Actual SSR growth (% YoY)



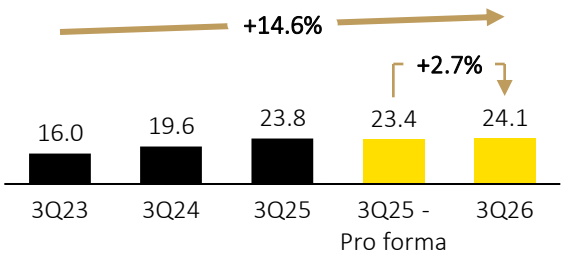
Discounts continue to decline, consolidating at historically low levels and reinforcing the favorable environment for price pass-through.

YoY Change in Discounts Granted (p.p.)



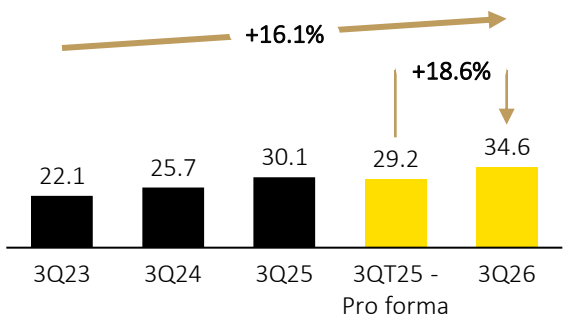
On a pro forma basis, percentage rent increased by 2.7%, showing a CAGR of 14.6% between 3Q23 and 3Q26. Compared to reported 3Q25, revenue grew by 1.0%, even in a quarter of more moderate sales.

Percentage of Rental Revenue (R$ thousand)



Revenue from temporary rentals grew 14.9% compared to reported 3Q25 and 18.6% on a pro forma basis, with a CAGR of 16.1% over the past three years, reinforcing its importance as a complementary and recurring source of revenue through kiosks, events, and the use of spaces within the properties.

Temporary Lease Revenue (R$ thousand)



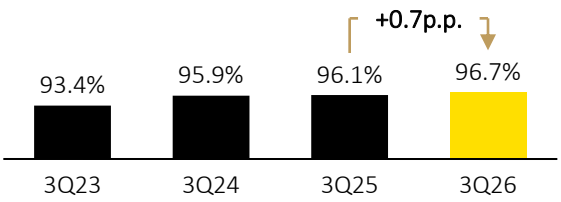
(1) Rental revenue consists of: base rent, percentage rent, and temporary leases
(2) including total GLA for shopping malls, outlets, and office towers

OCCUPANCY RATE AND MIX

DEMAND FOR SPACE REMAINS STRONG: OCCUPANCY RISES 0.7 P.P. WITH NEW BRANDS IN THE PORTFOLIO

Demand for space in the Iguatemi portfolio remained strong during the quarter. In 3Q26, Iguatemi ended the quarter with an **occupancy rate of 96.7%, representing an increase of 0.7 p.p. compared to 3Q25**. This result reflects active management of the tenant mix, with the opening of significant new operations in recent quarters, such as four H&M stores, which contributed to the year-over-year improvement in the indicator by increasing the occupancy and density of the properties, thereby boosting customer traffic and expanding the recurring revenue base.

Occupancy Rate Trend (% GLA)



A highlight of the quarter was the **opening of ON at JK Iguatemi**, the Swiss sports footwear and apparel brand's first store in Brazil. **The brand's arrival** expands the sports fashion offering, a growing global trend, and **reinforces JK Iguatemi as one of the preferred destinations, alongside Iguatemi São Paulo, for global brands entering the Brazilian market**.

JK Iguatemi Mall: JK Iguatemi signed a contract **with Longchamp**, a French luxury goods house;

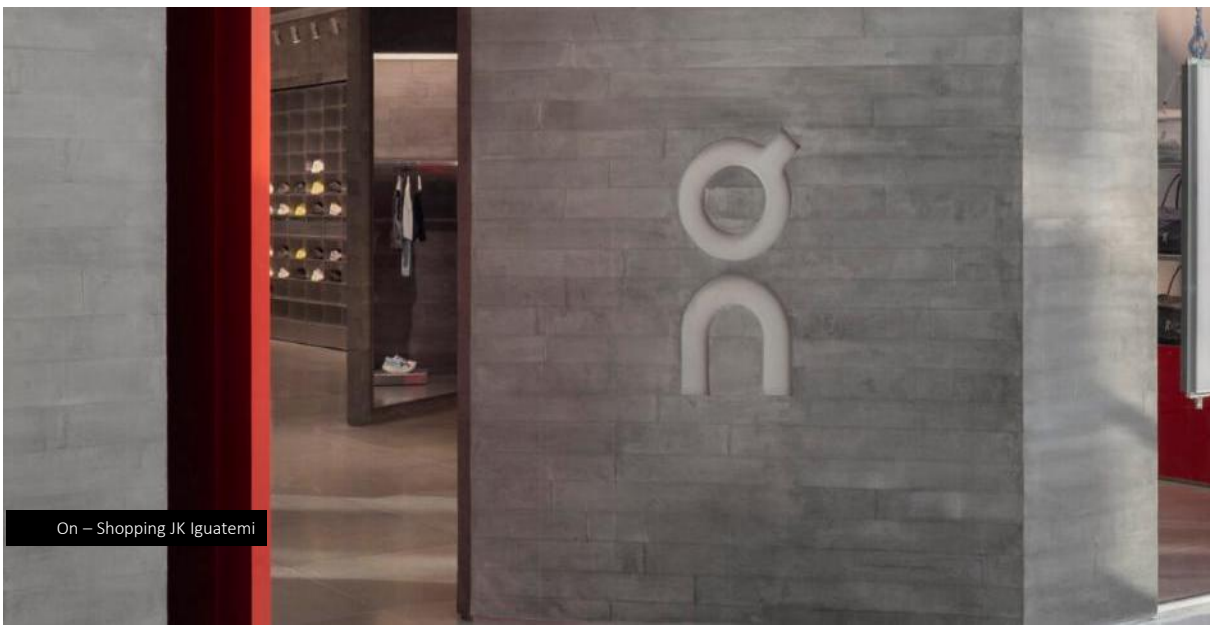
Pátio Higienópolis Mall: Sauer, a Brazilian jewelry house founded in 1941 and internationally recognized for its excellence in gemstones, further strengthening the property's high-end jewelry mix.

Other notable leases signed during the period:

Iguatemi Campinas Mall: Mondepars, a Brazilian fashion brand with a minimalist, timeless, and signature style, and Pati Piva;

Pátio Paulista Mall: Pati Piva, expanding the property's premium dining offering with one of São Paulo's most traditional pastry brands.

These moves reinforce Iguatemi's position as the preferred partner for national and international brands and support the growth in occupancy over the coming quarters.



On – Shopping JK Iguatemi

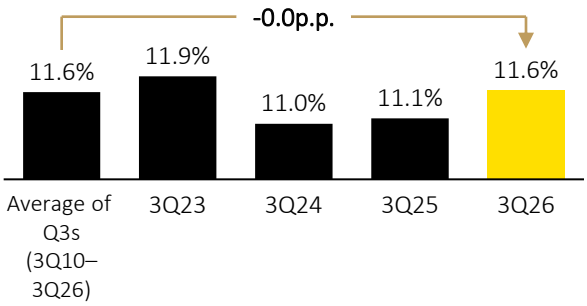
OCCUPANCY COSTS AND DELINQUENCY RATES

NET DELINQUENCY REMAINS NEGATIVE AND OCCUPANCY COST STAYS IN LINE WITH HISTORICAL LEVELS, EVEN WITH ADJUSTMENTS ABOVE THE IGP-M

OCCUPANCY COST

Rental growth above sales growth increased the occupancy cost to 11.6% in 3Q26, up 0.5 p.p. from 3Q25. This level, however, is in line with the average for third quarters since 2010 and below the level recorded in 3Q23 (11.9%), which leaves room for continued rent adjustments during lease renewals.

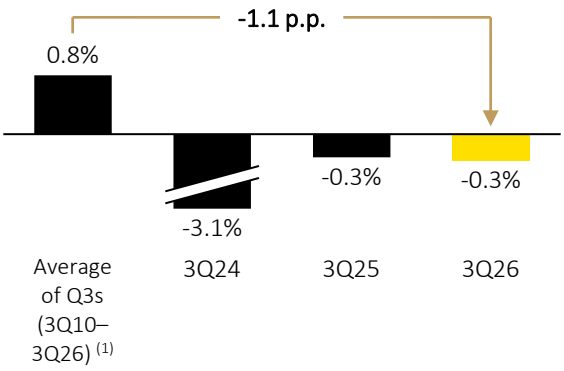
Variations in occupancy costs (%)



Net Delinquency Rate

In 3Q26, net delinquency rate continued to perform well, ending the period at -0.3%, due to credit recoveries from previous quarters. The indicator was 1.1 p.p. below the historical average for third quarters, highlighting the resilience of the tenant portfolio in the face of rising occupancy costs and Iguatemi's efficiency in managing receivables and recovering debts.

Change in Net Delinquency Rate (%)



(1) Excludes net delinquency rate for 2020 and 2021.



Pátio Higienópolis Shopping Center

ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE

As disclosed to the market, the 3Q26 results reflect a capital gain of R$ 353.5 million from the sale of stakes in five assets to TRXF11, which was completed on September 30, 2026, boosting the quarter's metrics. It is worth noting that, because the transaction was completed on the last day of the quarter, it did not alter the Company's equity interests in these assets during the period; these interests will be reflected in the results starting in 4Q26. These transactions were duly disclosed in the Market Announcements dated August 7, September 23 , and September 30, 2026.

Consolidated Result Statement – Management (R$ thousand)	3Q26	3Q25	% Change	09M26	09M25	% Change
Minimum Monthly Rental	219,355	227,249	-3.5%	657,790	683,861	-3.8%
Percentage Rental	24,057	23,818	1.0%	73,504	69,355	6.0%
Temporary Lease	34,631	30,137	14.9%	91,320	85,794	6.4%
Management Fee	24,037	23,378	2.8%	70,833	63,066	12.3%
Parking	64,161	61,312	4.6%	192,897	193,904	-0.5%
Other (Malls)	6,894	6,306	9.3%	19,140	17,601	8.7%
Retail (Iguatemi 365 and I-Retail)	68,926	60,020	14.8%	192,726	148,960	29.4%
Gross Revenue	**442,061**	**432,221**	**2.3%**	**1,298,209**	**1,262,540**	**2.8%**
Taxes and discounts	-32,992	-50,586	-34.8%	-123,464	-141,959	-13.0%
Straight-line effect of discounts (1)	-1,756	-8,770	-80.0%	-13,021	-34,574	-62.3%
Net Revenue	**407,314**	**372,864**	**9.2%**	**1,161,724**	**1,086,007**	**7.0%**
Costs	-75,910	-70,342	7.9%	-219,512	-203,937	7.6%
Administrative expenses	-30,525	-28,240	8.1%	-103,497	-96,532	7.2%
Pre-operational Expenses	-1,836	-270	580.5%	-4,622	-1,813	155.0%
Other Operating Revenues (Expenses)	362,291	19,868	1,723.5%	511,707	174,984	192.4%
Straight-line effect on retail points resales	-2,682	-2,581	3.9%	6,973	2,298	203.4%
Equity Method Income	440	404	8.9%	1,279	1,208	5.9%
EBITDA	**659,091**	**291,703**	**125.9%**	**1,354,052**	**962,215**	**40.7%**
Depreciation and Amortization	-39,040	-31,410	24.3%	-111,403	-87,952	26.7%
EBIT	**620,051**	**260,294**	**138.2%**	**1,242,649**	**874,264**	**42.1%**
Financial Revenues	53,955	63,065	-14.4%	172,714	120,829	42.9%
Result from SWAP operation	0	0	n/a	0	12,890	-100.0%
Financial Expenses	-151,258	-165,188	-8.4%	-455,264	-490,464	-7.2%
Income Tax and Social Contribution	-87,786	-37,273	135.5%	-152,439	-80,044	90.4%
Minority interest	0	-28	-100.0%	-54	-84	-35.7%
Net Profit	**434,961**	**120,870**	**259.9%**	**807,606**	**437,391**	**84.6%**

Financial Indicators - Management	3Q26	3Q25	% Change	09M26	09M25	% Change
Net Revenue (R$ thousand)	**407,314**	**372,864**	**9.2%**	**1,161,724**	**1,086,007**	**7.0%**
EBITDA (R$ thousand)	**659,091**	**291,703**	**125.9%**	**1,354,052**	**962,216**	**40.7%**
EBITDA Margin	161.8%	78.2%	83.6 p.p.	116.6%	88.6%	28.0 p.p.
Net Profit (R$ thousand)	**434,962**	**120,869**	**259.9%**	**807,606**	**437,391**	**84.6%**
Net Margin	106.8%	32.4%	74.4 p.p.	69.5%	40.3%	29.2 p.p.
FFO (R$ thousand)	**474,002**	**152,279**	**211.3%**	**919,009**	**525,342**	**74.9%**
FFO Margin	116.4%	40.8%	75.5 p.p.	79.1%	48.4%	30.7 p.p.
Adjusted Net Revenue (R$ thousand) (1)	**408,947**	**381,021**	**7.3%**	**1,173,834**	**1,118,160**	**5.0%**
Adjusted EBITDA (R$ thousand) (1)	**663,406**	**302,441**	**119.4%**	**1,359,189**	**992,071**	**37.0%**
Adjusted EBITDA Margin	162.2%	79.4%	82.8 p.p.	115.8%	88.7%	27.1 p.p.
Adjusted Net Profit (R$ thousand) (1)	**438,198**	**128,922**	**239.9%**	**811,459**	**451,273**	**79.8%**
Adjusted Net Margin	107.2%	33.8%	73.3 p.p.	69.1%	40.4%	28.8 p.p.
Adjusted FFO (R$ thousand) (1)	**477,238**	**160,331**	**197.7%**	**922,862**	**539,225**	**71.1%**
Adjusted FFO Margin	116.7%	42.1%	74.6 p.p.	78.6%	48.2%	30.4 p.p.
Adjusted NOI (2)	**299,049**	**298,016**	**0.3%**	**873,516**	**889,699**	**-1.8%**
NOI Margin	95.6%	97.5%	-1.8 p.p.	94.2%	94.5%	-0.3 p.p.
NOI - Pro Forma	**299,049**	**291,862**	**2.5%**	**873,516**	**834,562**	**4.7%**
Pro Forma NOI Margin	94.3%	97.8%	-3.5 p.p.	94.2%	92.7%	1.4 p.p.

(1) Excluding the effect of straight-line amortization and stock swaps;
(2) consolidated NOI for shopping centers based on Iguatemi's ownership stake,
(3) pro forma NOI assumes the same ownership stake for both periods

ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE

STATEMENT OF INCOME FOR THE FISCAL YEAR – MANAGEMENT RECONCILIATION WITH AND WITHOUT STRAIGHT-LINE EFFECT

As disclosed to the market, the 3Q26 results reflect a capital gain of R$ 353.5 million from the sale of stakes in five assets to TRXF11, which was completed on September 30, 2026, boosting the quarter's metrics. It is worth noting that, because the transaction was completed on the last day of the quarter, it did not alter the Company's equity interests in these assets during the period; these interests will be reflected in the results starting in 4Q26. These transactions were duly disclosed in the Market Announcements dated August 7, September 23 , and September 30, 2026.

Income Statement – Reconciliation between the management statement with and without straight-line	3Q26 with straight-line	3Q26 without straight-line	3Q25 with straight-line	3Q25 without straight-line
Minimum Monthly Rental	219,355	219,355	227,249	227,249
Percentage Rental	24,057	24,057	23,818	23,818
Temporary Lease	34,631	34,631	30,137	30,137
Management Fee	24,037	24,037	23,378	23,378
Parking	64,161	64,161	61,312	61,312
Other (Malls)	6,894	6,894	6,306	6,306
Retail (Iguatemi 365 and I-Retail)	68,926	68,926	60,020	60,020
Gross Revenue	**442,061**	**442,061**	**432,221**	**432,221**
Taxes and discounts	-32,992	-33,115	-50,586	-51,200
Amortization of discounts (1)	-1,756	0	-8,770	0
Net Revenue	**407,314**	**408,947**	**372,864**	**381,021**
Costs	-75,910	-75,910	-70,342	-70,342
Administrative expenses	-30,525	-30,525	-28,240	-28,240
Pre-operational Expenses	-1,836	-1,836	-270	-270
Other Operating Revenues (Expenses)	362,291	362,291	19,868	19,868
Straight-line effect on retail points resales(1)	-2,682	-	-2,581	
Equity Method Income	440	440	404	404
EBITDA	**659,091**	**663,406**	**291,703**	**302,441**
Depreciation and Amortization	-39,040	-39,040	-31,410	-31,410
EBIT	**620,051**	**624,366**	**260,294**	**271,031**
Financial Revenues	53,955	53,955	63,065	63,065
Result from SWAP operation	-	-	-	-
Financial Expenses	-151,258	-151,258	-165,188	-165,188
Income Tax and Social Contribution	-87,786	-88,865	-37,273	-39,959
Minority interest	-	-	-28	-28
Net Profit	**434,961**	**438,198**	**120,870**	**128,922**
FFO	**474,002**	**477,238**	**152,279**	**160,331**

(1) Straight-line effect net of amortization.



Iguatemi Brasília

ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE

STATEMENT OF INCOME FOR THE FISCAL YEAR – MANAGEMENT RECONCILIATION WITH AND WITHOUT STRAIGHT-LINE EFFECT

As disclosed to the market, the 3Q26 results reflect a capital gain of R$ 353.5 million from the sale of stakes in five assets to TRXF11, which was completed on September 30, 2026, boosting the quarter's metrics. It is worth noting that, because the transaction was completed on the last day of the quarter, it did not alter the Company's equity interests in these assets during the period; these interests will be reflected in the results starting in 4Q26. These transactions were duly disclosed in the Market Announcements dated August 7, September 23 , and September 30, 2026.

Income Statement – Reconciliation between the management statement with and without straight-line and Infracommerce	09M26 with straight-line	09M26 without straight-line	09M25 with straight-line	09M25 without straight-line
Minimum Monthly Rental	657,790	657,790	683,861	683,861
Percentage Rental	73,504	73,504	69,355	69,355
Temporary Lease	91,320	91,320	85,794	85,794
Management Fee	70,833	70,833	63,066	63,066
Parking	192,897	192,897	193,904	193,904
Other (Malls)	19,140	19,140	17,601	17,601
Retail (Iguatemi 365 and I-Retail)	192,726	192,726	148,960	148,960
Gross Revenue	**1,298,209**	**1,298,209**	**1,262,540**	**1,262,540**
Taxes and discounts	-123,464	-124,376	-141,959	-144,379
Amortization of discounts (1)	-13,021		-34,574	
Net Revenue	**1,161,724**	**1,173,834**	**1,086,007**	**1,118,160**
Costs	-219,512	-219,512	-203,937	-203,937
Administrative expenses	-103,497	-103,497	-96,532	-96,532
Pre-operational Expenses	-4,622	-4,622	-1,813	-1,813
Other Operating Income (Expenses)	511,707	511,707	174,984	174,984
Straight-line effect on retail points resales(1)	6,973	0	2,298	0
Equity Method Income	1,279	1,279	1,208	1,208
EBITDA	**1,354,052**	**1,359,189**	**962,215**	**992,071**
Depreciation and Amortization	-111,403	-111,403	-87,952	-87,952
EBIT	**1,242,649**	**1,247,786**	**874,264**	**904,119**
Financial Revenues	172,714	172,714	120,829	120,829
Result from SWAP operation	0	0	12,890	
Financial Expenses	-455,264	-455,264	-490,464	-490,464
Income Tax and Social Contribution	-152,439	-153,723	-80,044	-83,126
Minority interest	-54	-54	-84	-84
Net Profit	**807,606**	**811,459**	**437,391**	**451,273**
FFO	**919,009**	**922,862**	**525,342**	**539,225**



Iguatemi São Paulo

(1) Straight-line effect, net of amortization.

ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE - SHOPPING MALLS

As disclosed to the market, the 3Q26 results reflect a capital gain of R$ 353.5 million from the sale of stakes in five assets to TRXF11, which was completed on September 30, 2026, boosting the quarter's metrics. It is worth noting that, because the transaction was completed on the last day of the quarter, it did not alter the Company's equity interests in these assets during the period; these interests will be reflected in the results starting in 4Q26. These transactions were duly disclosed in the Market Announcements dated August 7, September 23 , and September 30, 2026.

Consolidated Result Statement - Shopping Malls Management (R$ thousand)	3Q26	3Q25	% Change	09M26	09M25	% Change
Minimum Monthly Rental	219,355	227,249	-3.5%	657,790	683,861	-3.8%
Percentage Rental	24,057	23,818	1.0%	73,504	69,355	6.0%
Temporary Lease	34,631	30,137	14.9%	91,320	85,794	6.4%
Management Fee	24,037	23,378	2.8%	70,833	63,066	12.3%
Parking	64,161	61,312	4.6%	192,897	193,904	-0.5%
Other (Malls)	6,894	6,306	9.3%	19,140	17,601	8.7%
Gross Revenue	**373,135**	**372,200**	**0.3%**	**1,105,484**	**1,113,580**	**-0.7%**
Taxes and discounts	-12,824	-35,139	-63.5%	-71,432	-105,078	-32.0%
Net Revenue	**360,311**	**337,061**	**6.9%**	**1,034,052**	**1,008,502**	**2.5%**
Costs	-32,815	-33,651	-2.5%	-97,784	-106,430	-8.1%
Administrative expenses	-30,525	-28,240	8.1%	-103,497	-96,532	7.2%
Pre-operational Expenses	-1,836	-270	580.5%	-4,622	-1,813	155.0%
Other Operating Income (Expenses)	362,124	19,160	1,790.0%	511,161	176,146	190.2%
Equity Method Income	440	404	8.9%	1,279	1,208	5.9%
EBITDA	**657,698**	**294,465**	**123.4%**	**1,340,588**	**981,081**	**36.6%**
EBITDA Margin	182.5%	87.4%	95.2 p.p.	129.6%	97.3%	32.4 p.p.

(1) Excluding the effect of straight-line

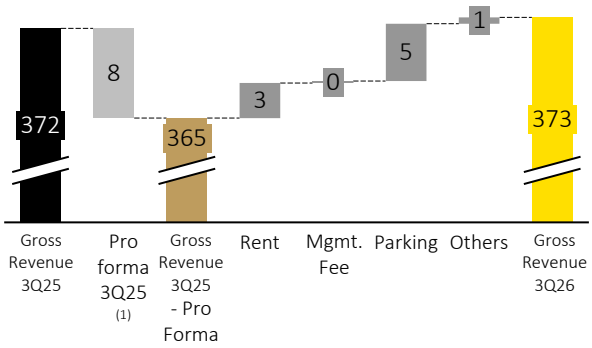

Praia de Belas Shopping

GROSS REVENUE - SHOPPING MALLS

RENTS SHOW REAL GROWTH ON A LIKE-FOR-LIKE BASIS, AND ANCILLARY REVENUES MAINTAIN SUSTAINABLE GROWTH

Gross Revenue from Shopping Malls totaled **R$ 373 million in 3Q26, up 0.3% compared to 3Q25.** It is worth noting that the comparison reflects a higher base in 2025 due to the sale of minority interests in 1Q26. See Page 5 for more details on the impacts and transactions carried out in recent periods. **On a pro forma basis, gross revenue grew 2.3%.**

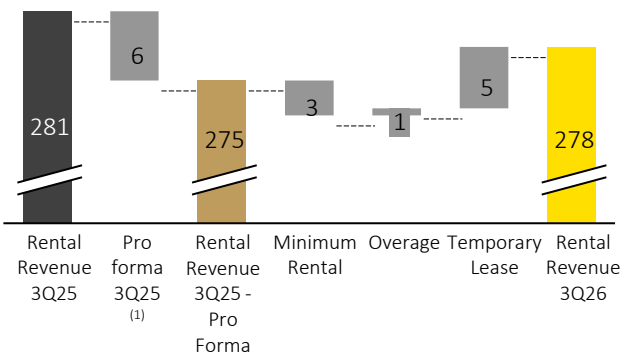
3Q26 Gross Revenue Growth (R$ million)



Rental revenue decreased by 1.1% compared to 3Q25 and, **on a pro forma basis, increased by 1.1%**. The breakdown of these changes is detailed below:

- **Base Rent:** a 3.5% decrease, primarily due to the sale of minority interests to XP Malls. On a pro forma basis, the decrease would be 1.4%, reflecting the impacts of the retrofit at Shopping Market Place;
- **Percentage Rental (overage):** 1.0% increase, despite the reduction in ownership stakes in the assets. **Excluding this effect, the increase would be 2.7%**, reflecting the portfolio's concentration on higher-productivity properties;
- **Temporary Leases: 14.9% growth, and 18.6% on a pro forma basis,** driven by the company's continued ability to increase monetization of digital media and the leasing of space for brand and partner events.

Rental Revenue Growth in 3Q26 (R$ million)

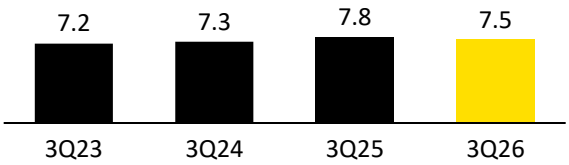


The **management fee increased by 2.8%** in 3Q26, reflecting higher fees collected from assets in which we reduced our ownership stake over the past 12 months.

Parking revenue grew 4.6% compared to 3Q25 , and on a pro forma basis would have increased 8.2%, driven by the rate adjustment implemented at the beginning of the year and growth in valet services.

Vehicle flow totaled 7.5 million in 3Q26, a 3.8% decrease compared to 3Q25, reflecting the impacts of the 2026 FIFA World Cup and the calendar of long weekends. Nevertheless, revenue growth during the period highlights the increased profitability per vehicle at the Company's properties.

Vehicle Flow (millions of vehicles)



PIS/COFINS Credit

In 3Q26, the Company recognized R$ 20.7 million in PIS/Cofins credits due to accelerated depreciation of its assets, reflecting the cumulative effect for 2026. This credit is governed by Article 6 of Law No. 11,488/2007 and COSIT Consultation Ruling No. 144/2026. For future periods, the Company will continue to account for this effect.

(1) 3Q25 adjustments include changes in ownership stakes between the two periods.

COSTS AND EXPENSES - SHOPPING MALLS

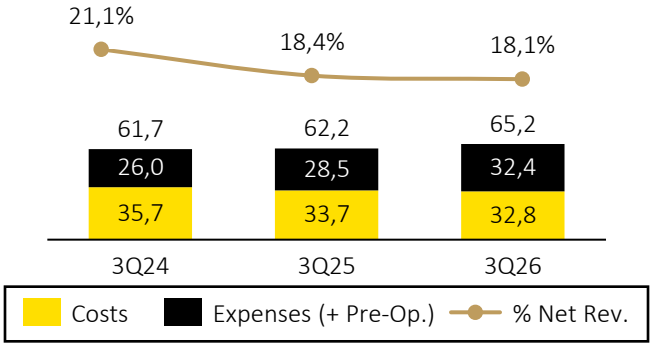
OPERATIONAL EFFICIENCY IMPROVES: COSTS AND EXPENSES AS A PERCENTAGE OF NET REVENUE DECLINE BY 0.3 P.P.

Rental and Service Costs declined by 2.5% compared to 3Q25, driven primarily by a 24.4% reduction in parking costs and lower costs related to unoccupied areas, as well as the Company's lower share in certain assets following M&A transactions. On a pro forma basis, these costs would have increased by 1.5%. Year-to-date, the decrease was 8.1% compared to 9M25.

Administrative Expenses increased by 8.1% compared to 3Q25. Personnel expenses rose by 21.7%, primarily due to a favorable comparison base in 3Q25 resulting from the recognition of social security credits (INSS), in addition to the effect of positions that were outstanding during that period. Third-party services rose 13.0%, reflecting greater investments in specialized consulting services and executive development programs. On the other hand, stock-based compensation expenses fell 21.0% in the quarter but remained stable year-to-date.

It is worth noting that Costs and Expenses as a percentage of Net Revenue declined from 18.4% in 3Q25 to 18.1% in 3Q26, reinforcing the Company's financial discipline.

Trends in Costs and Expenses (R$ million) and % of Net Revenue



Expenses - Shopping Centers (R$ MM)	09M26	09M25	Change (%)
Personnel	**-58.7**	**-54.9**	**6.93%**
(-) Non-recurring	3.0	7.1	-57.75%
Adjusted Personnel	**-55.7**	**-47.8**	**16.55%**

These totaled R$ 1,836 thousand in 3Q26, by progress on expansion and real estate development projects, including Casa Figueira and the expansions of the Iguatemi Brasília and Iguatemi São Paulo shopping malls.

Costs and Expenses – Shopping Malls (R$ thousand)	3Q26	3Q25	% Change	09M26	09M25	% Change
Rental and Service Costs	**-32,815**	**-33,650**	**-2.5%**	**-97,784**	**-106,430**	**-8.1%**
Personnel	-9,563	-8,728	9.6%	-27,801	-26,652	4.3%
Third-party services	-4,311	-3,417	26.2%	-11,679	-11,862	-1.5%
Promotion Fund	-872	-1,020	-14.5%	-2,618	-3,046	-14.1%
Parking	-7,802	-10,315	-24.4%	-24,343	-33,179	-26.6%
Other	-10,267	-10,171	0.9%	-31,344	-31,692	-1.1%
Administrative Expenses	**-30,525**	**-28,240**	**8.1%**	**-103,497**	**-96,532**	**7.2%**
Personnel	-17,022	-13,982	21.7%	-58,659	-54,855	6.9%
Stock-based compensation	-4,556	-5,770	-21.0%	-13,668	-13,668	0.0%
Third-party services	-4,711	-4,168	13.0%	-17,035	-14,659	16.2%
Other	-4,236	-4,320	-1.9%	-14,135	-13,350	5.9%
Subtotal	**-63,340**	**-61,890**	**2.3%**	**-201,281**	**-202,961**	**-0.8%**


Pátio Paulista Shopping Center

OTHER OPERATING REVENUES - SHOPPING MALLS

OTHER OPERATING REVENUES REFLECT THE CAPITAL GAIN FROM THE SALE OF EQUITY INTERESTS TO TRXF11

Other Operating Revenues and Expenses totaled R$ 362.1 million in 3Q26. The increase reflects a capital gain of R$ 353.5 million from the sale of equity interests in five assets to TRXF11, completed on September 30, 2026. In the other lines, store resale revenue grew 6.8% year-over-year, while the "Other" category posted a loss of R$ 1.4 million in 3Q26, compared to a gain of R$ 9.8 million in 3Q25.

This change primarily reflects the comparison base for 3Q25, which benefited from higher recognition of contractual fees and penalties, as well as an increase in the allowance for doubtful accounts (ADA) during the quarter, partially offset by a reduction in contributions to the promotion fund.

Other Operating Revenues (Expenses) – Shopping Centers (R$ thousand)	3Q26	3Q25	% Change	09M26	09M25	% Change
Real Estate Development	0	0	0.0%	0	0	-
Store Resale	9,967	9,334	6.8%	14,039	16,653	-15.7%
Mall sales results	353,515	0	0.0%	496,869	139,065	257.3%
Other	-1,358	9,826	n/a	253	20,428	-98.8%
Total	**362,124**	**19,160**	**1,790.0%**	**511,161**	**176,145**	**190.2%**

RETAIL RESULT

RETAIL REVENUE GROWS 14.8% IN THE QUARTER AND EBITDA RISES 69.2% YEAR-TO-DATE

In 3Q26, retail operations posted a 14.8% increase in gross revenue compared to 3Q25, driven primarily by Birkenstock, with standout performance from the stores at Iguatemi São Paulo, Iguatemi Brasília, and JK Iguatemi. The brand's new store at RIOSUL, which opened in 2Q26, also performed strongly and contributed to the results. On a same-store basis, retail sales grew 4.3% year-over-year.

Net revenue grew by 10.6%, impacted by higher taxes resulting from increased sales from operations under the actual profit tax regime.

Cost of goods sold and operating expenses rose 17.5% compared to the same period last year. The increase was concentrated in expenses, reflecting the expansion of the store network—with three more stores than in 3Q25—and the repositioning of stores within shopping malls, which raised personnel and occupancy costs. As a result, the segment's EBITDA declined by 28.4% compared to 3Q25, and the margin stood at 11.7%.

Year-to-date, the retail division has maintained growth across all its lines, with a 69.2% increase in EBITDA and a 3.3 p.p. expansion in the EBITDA margin. This performance reinforces i-Retail's execution capabilities and Iguatemi's strategy of differentiating its properties through operations aligned with the profile of their customers.

Retail Income Statement (I-Retail and Iguatemi 365)	3Q26	3Q25	% Change	09M26	09M25	% Change
Gross Revenue	**68,926**	**60,020**	**14.8%**	**192,726**	**148,960**	**29.4%**
Taxes and discounts	-20,290	-16,061	26.3%	-52,944	-39,301	34.7%
Net Revenue	**48,636**	**43,959**	**10.6%**	**139,782**	**109,659**	**27.5%**
Costs and Expenses	-43,095	-36,692	17.5%	-121,727	-97,507	24.8%
Other Operating Revenues (Expenses)	167	708	-76.4%	546	-1,162	-147.0%
EBITDA	**5,708**	**7,976**	**-28.4%**	**18,601**	**10,990**	**69.2%**
EBITDA Margin	11.7%	18.1%	-6.4 p.p.	13.3%	10.0%	3.3 p.p.

(1) Excluding Straight-line effect.

FINANCIAL RESULTS

FINANCIAL RESULTS SHOW IMPROVEMENT EVEN IN A HIGH-INTEREST-RATE ENVIRONMENT

Recurring Net Financial Results totaled an expense of R$ 97 million in 3Q26, an improvement of 4.7% compared to 3Q25. Year-to-date, the improvement was 8.0% compared to 09M25.

Financial Revenues declined by 14.4% compared to 3Q25, primarily impacted by lower returns on financial investments due to the decrease in the average CDI rate during the period. Additionally, the "Other Financial Revenues" line item was impacted by the repricing of certain financial assets during the quarter.

It is worth noting that the proceeds from the sale of equity interests to TRXF11 were received on September 30, 2026. As a result, they did not contribute significantly to investment income for the quarter but are expected to have a positive impact on financial result beginning in subsequent periods.

Financial Expenses decreased by 8.4% compared to 3Q25, reflecting the reduction in accounts payable related to M&A transactions completed in recent quarters, which more than offset the 2.0% increase in interest expenses.

Net Financial Results - Management (R$ thousand)	3Q26	3Q25	% Change	09M26	09M25	% Change
Financial Revenues	**53,955**	**63,065**	**-14.4%**	**172,714**	**133,719**	**29.2%**
Return on investments	53,874	56,228	-4.2%	155,809	135,484	15.0%
Result from SWAP operation	-	-	n/a	-	12,890	n/a
Other	80	6,837	-98.8%	16,905	-14,655	-215.4%
Financial Expenses	**-151,258**	**-165,188**	**-8.4%**	**-455,264**	**-440,726**	**3.3%**
Interest Expenses	-154,741	-151,754	2.0%	-439,078	-413,183	6.3%
Other	3,483	-13,433	-125.9%	-16,186	-27,543	-41.2%
Total - Recurring	**-97,304**	**-102,123**	**-4.7%**	**-282,550**	**-307,008**	**-8.0%**
Non-recurring Financial Results (R$ thousand)	3Q26	3Q25	% Change	09M26	09M25	% Change
Interest on CRI Partners	-	-	n/a	-	-14,876	n/a
AVP asset sales (CPC-12)	-	-	n/a	-	-34,862	n/a
Total - Non-Recurring	-	-	**n/a**	-	**-49,738**	**n/a**
Total	**-97,304**	**-102,123**	**-4.7%**	**-282,550**	**-356,746**	**-20.8%**



Jereissati House

INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (CURRENT AND DEFERRED)

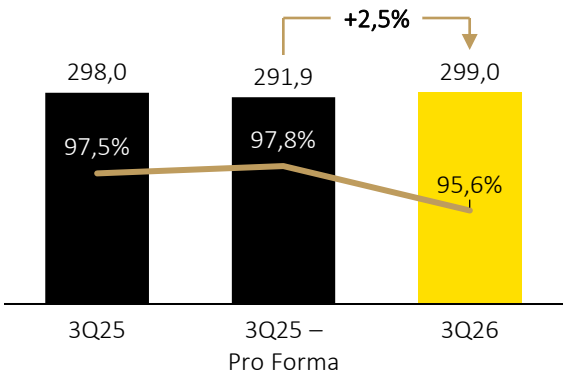
The effective income tax and social contribution rate ended 3Q26 at 16.9%, **a decrease of 6.8** p.p. compared to 3Q25.

Excluding the effect of capital gains, the rate would have been 18.8%.

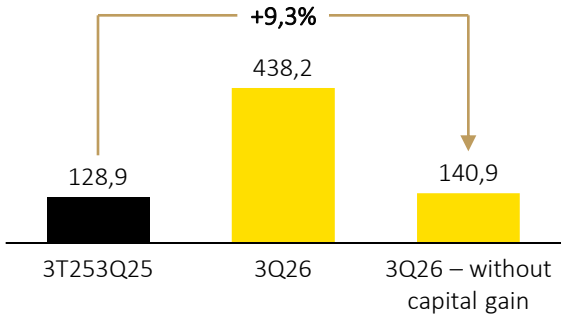


NOI, NET PROFIT, AND FFO

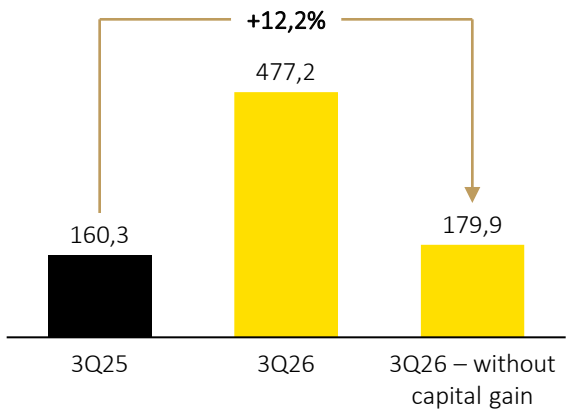
NOI Progress (R$ million)



Adjusted Net Profit Progress(1) (R$ millions)



Adjusted FFO Progress(1) (R$ millions)



(1) Excluding the effect of straight-line and the result of the equity swap

INDEBTEDNESS

ACTIVE LIABILITY MANAGEMENT AND CAPITAL RECYCLING DRIVE DELEVERAGING

Iguatemi ended 3Q26 with a leverage ratio of 1.04x Net Debt/Adjusted EBITDA, compared to 1.62x in 2Q26, reflecting primarily the effects of the sale of equity interests to TRXF11 completed at the end of the quarter, as well as strong operating cash flow.

Gross Debt decreased by **10.1%** compared to the previous quarter, driven by the early redemption of the second series of the 11th debenture issue, as part of the liability management strategy, in addition to scheduled amortizations carried out during the period.

Cash and Cash Equivalents totaled **R$ 2.2 billion** at the end of the quarter, a 2.5% decrease compared to 2Q26. This change primarily reflects the payment of the debentures, partially offset by a cash inflow of R$ 569.9 million from the sale of the stake to TRXF11, which was completed on September 30.

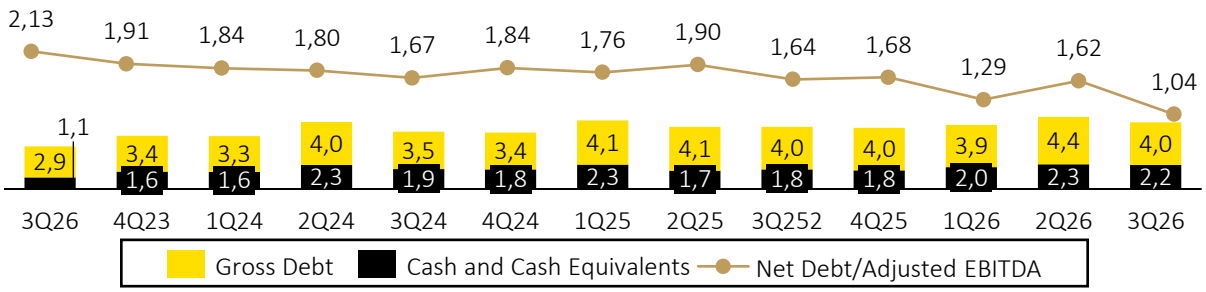
Excluding capital gains from the sale of stakes to XP Malls in 1Q26 and to TRXF11 in 3Q26, leverage would have ended the period at **1.47x**, remaining at a very comfortable level and below the Company's historical levels.

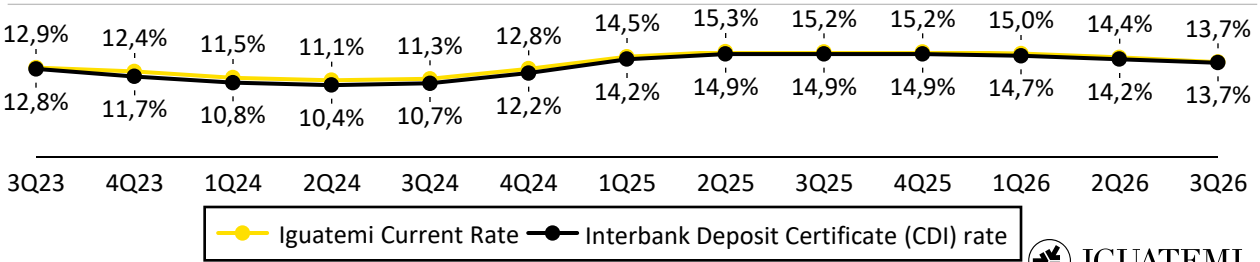
As anticipated in the previous quarter, the liability management transaction carried out during the period yielded significant benefits for the debt profile. The average cost was reduced to **100.6% of the CDI,** compared to **101.9% in 2Q26**, while the average maturity was extended from **4.7 to 4.9 years**, reinforcing the strategy of lengthening the maturity schedule while simultaneously reducing the cost of funding.

Consolidated Data (R$ thousand)	09/30/26	06/30/26	% Change
Total Debt	**3,990,386**	**4,436,282**	**-10.1%**
Cash and Cash Equivalents	2,241,088	2,298,069	-2.5%
Net Debt	1,749,298	2,138,213	-18.2%
EBITDA (LTM)	1,660,149	1,292,761	28.4%
Adjusted EBITDA (LTM)(1)	**1,683,744**	**1,322,778**	**27.3%**
Net Debt/EBITDA	1.05x	1.65x	-0.60x
Net Debt/Adjusted EBITDA (1)	**1.04x** (1.47x excluding capital gains)	**1.62x** (1.81x excluding capital gains)	**-0.58**
Cost of Debt (% CDI rate)	**100.6%**	**101.9%**	**-1.2 p.p.**
Debt Term (years)	**4.9**	**4.7**	**0.20**

(1) Excluding the effect of straight-line amortization and stock swaps

Trends in Indebtedness and Leverage





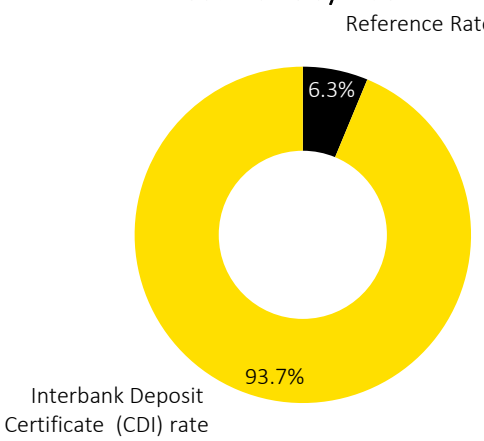
INDEBTEDNESS

COST OF DEBT CONTINUES TO FALL, EVEN IN AN ENVIRONMENT OF HIGH INTEREST RATES

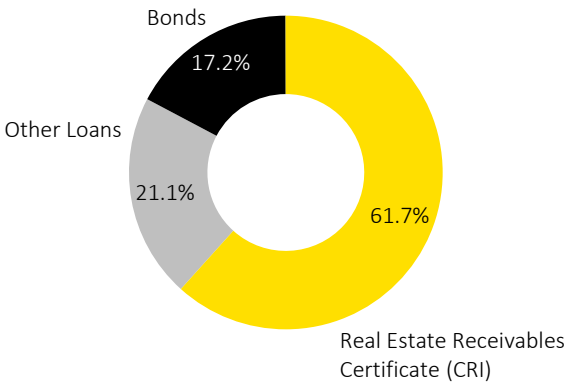
	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	3Q26
Debt Term (years)	4.7	4.6	4.3	4.7	5.5	5.3	5.1	4.9	4.8	4.7	4.5	4.7	4.9
Cost of Debt (% CDI rate)	102%	106%	107%	107%	106%	105%	103%	102%	102%	102%	102%	102%	101%

Total Debt by Index and Maturity (R$ thousand)	September 30, 2026	%	June 30, 2026	%
Reference Rate (TR)	250,042	6.3%	261,003	5.9%
Interbank Deposit Certificate (CDI) rate	3,740,344	93.7%	4,175,279	94.1%
Short-Term	391,997	9.8%	498,422	11.2%
Long-Term	3,598,389	90.2%	3,937,860	88.8%

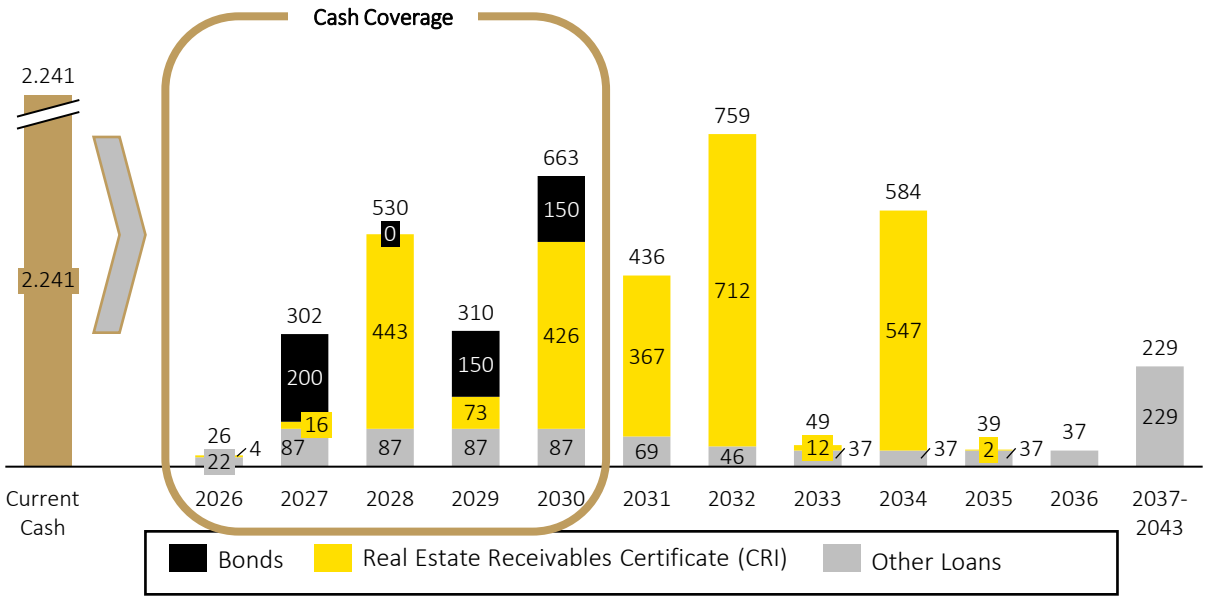
Debt Profile by Index



Debt profile by type[1]



(1) Debt Amortization Schedule - Annual (R$ million)



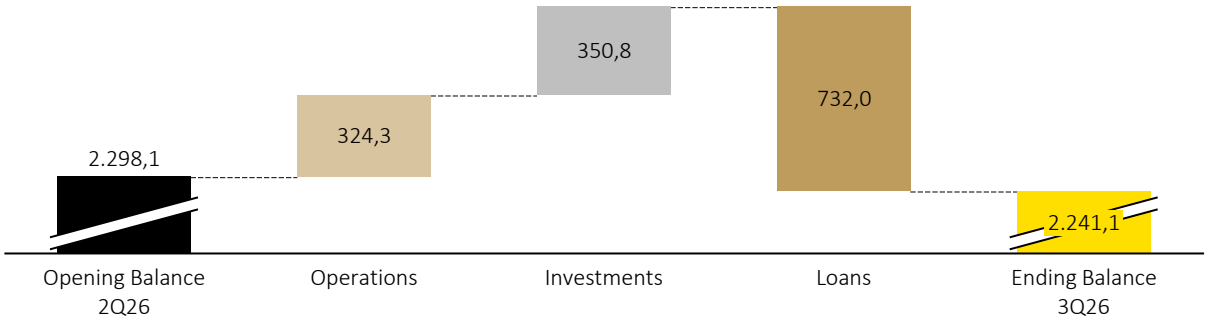
(1) Cash basis; does not include the prepayment of the 2nd series of the 11th debenture issue (IGTAB1) made on July 1, 2026;

CASH FLOW

Iguatemi's adjusted cash balance (considering the balance of Cash, Cash Equivalents, and Financial Investments) decreased by R$ 57.0 million compared to the previous quarter (2Q26), ending at R$ 2,241 million.

The main changes were (R$ million):

- Net cash generated from operating activities[1] of R$ 324.3 million;
- Net Cash - Investing Activities[2] positive R$ 350.8 million
- Net Cash - Financing Activities[3] negative at R$ 732.0 million.

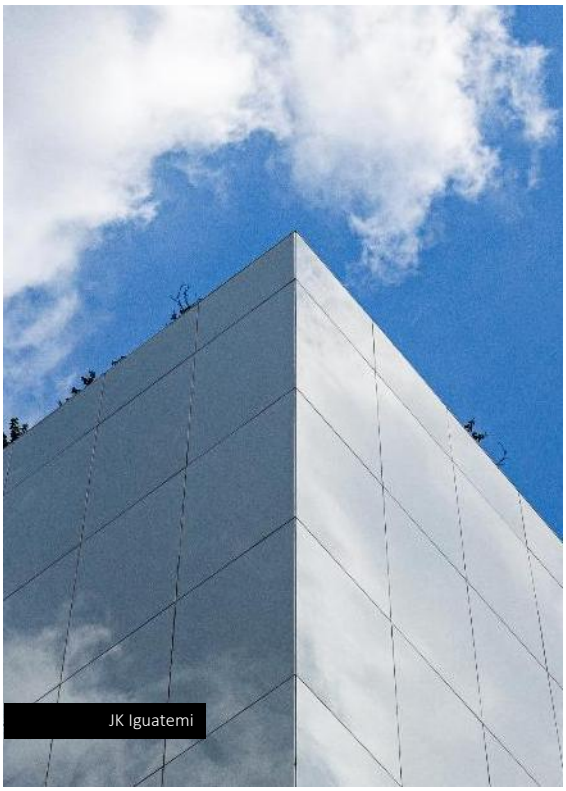


(1) Operating Cash Flow adjusted by a negative R$ 188.3 million related to Payment of interest and net monetary variations.
(2) Investment Cash Flow adjusted by a negative R$ 104.2 million classified as "Financial Investments."
(3) Financing Cash Flow adjusted by R$ 136.2 million under "Other."

INVESTMENTS

In 3Q26, Iguatemi invested R$ 128.5 million in total CAPEX. Taking M&A (mergers and acquisitions) into account, the total net investment was negative R$ 366.8 million for the quarter, reflecting the completion of the sale of stakes in five assets.

CAPEX (R$ thousand)	3Q26	09M26
Maintenance	15,578	48,555
Real Estate Development	87,474	229,239
Other	25,497	77,199
Total[1]	**128,549**	**354,993**
Acquisitions	74,097	128,777
Divestments[2]	-569,496	**-829,867**
Total Net Investment	**-366,850**	**-346,097**


JK Iguatemi

(1) Does not include capitalization amounts, which total R$37.7 million year-to-date.
(2) The 3Q26 figure includes the R$ 350.5 MM received in TRXF11 shares and the R$ 219.0 MM received in cash from the sale of stakes in five assets, completed in September 2026. The 09M26 cumulative total also includes the R$191.7 MM received in units of XPML11 in March 2026 and the R$68.7 MM received in cash.

IGUATEMI PORTFOLIO

The table below does not reflect the sale of equity interests to TRX, completed in 3Q26, in Iguatemi Alphaville, Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi São José do Rio Preto, Praia de Belas, and I Fashion Outlet Novo Hamburgo. The transaction was completed on September 30, 2026; therefore, its effects will be reflected starting in 4Q26.

Portfolio	City	ABC Total Average (m²)[1]	Average Total GLA (m²)	Iguatemi Share	Iguatemi GLA (m²)	Occupancy Rate
Iguatemi São Paulo	São Paulo	48,464	48,464	59.66%	28,914	98.1%
JK Iguatemi	São Paulo	34,110	34,110	100.00%	34,110	97.8%
Pátio Higienópolis	São Paulo	34,141	34,141	28.95%	9,884	98.1%
Pátio Paulista	São Paulo	38,134	38,134	14.45%	5,510	98.9%
Market Place	São Paulo	20,729	20,729	51.00%	10,572	93.3%
Iguatemi Alphaville	Barueri	30,972	30,972	51.00%	15,796	95.7%
Iguatemi Campinas	Campinas	77,497	73,328	70.00%	51,330	95.5%
Galleria	Campinas	32,162	32,162	51.00%	16,403	97.5%
Iguatemi Esplanada [2]	Sorocaba	64,113	64,113	61.01%	39,117	98.0%
Iguatemi Esplanada - owned space [3]	Sorocaba	6,556	3,678	100.00%	3,678	100.0%
Rio Sul Mall	Rio de Janeiro	51,839	51,839	16.63%	8,621	99.1%
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43,384	43,384	65.00%	28,200	91.5%
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43,749	43,749	70.00%	30,624	92.0%
Southeast Subtotal		**525,849**	**518,802**	**54.50%**	**282,757**	**96.4%**
Iguatemi Porto Alegre [4]	Porto Alegre	68,803	68,803	42.58%	29,296	99.0%
Praia de Belas	Porto Alegre	46,142	46,142	50.55%	23,325	94.8%
South Subtotal		**114,945**	**114,945**	**45.78%**	**52,621**	**97.6%**
Iguatemi Brasília	Brasília	34,367	34,367	64.00%	21,995	97.4%
Federal District Subtotal		**34,367**	**34,367**	**64.00%**	**21,995**	**97.4%**
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20,055	20,055	51.00%	10,228	98.0%
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	20,121	20,121	54.00%	10,865	96.3%
Power Center Iguatemi Campinas [5]	Campinas	27,534	27,534	77.00%	21,201	99.8%
Outlet and Power Center Subtotal		**67,709**	**67,709**	**62.46%**	**42,294**	**98.3%**
Shopping Malls Subtotal		**742,871**	**735,824**	**54.32%**	**399,668**	**96.8%**
Market Place Tower I	São Paulo	15,345	15,345	51.00%	7,826	100.0%
Market Place Tower II	São Paulo	13,389	13,389	51.00%	6,828	81.4%
Iguatemi Tower, Porto Alegre [4]	Porto Alegre	10,276	10,276	42.58%	4,376	100.0%
Sky Galleria Tower	Campinas	14,500	14,500	52.00%	7,540	100.0%
Towers Subtotal		**53,510**	**53,510**	**49.65%**	**26,570**	**95.3%**
Total		**796,381**	**789,334**	**54.00%**	**426,237**	**96.7%**

1) Gross Leasable Area (GLA) includes, in some developments, areas owned by parties other than Iguatemi.
2) This includes the Iguatemi Esplanada complex, consisting of Esplanada Shopping and Iguatemi Esplanada.
3) Area owned by Iguatemi at Esplanada, held through a subsidiary.
4) It considers an indirect 6.58% stake held through Maiojama Participações.
5) Power Center located adjacent to Shopping Iguatemi Campinas.

CONSTRUCTION POTENTIAL

EXTENSIVE LANDBANK ALLOWS US TO CONTINUE OUR STRATEGY OF DENSIFICATION AND POSSIBLE EXPANSIONS

In the medium to long term, Iguatemi will continue to leverage its construction potential of approximately 1,568 thousand m² of private/real estate area to strengthen its existing properties.

As mentioned in recent earnings reports, part of our strategy involves densifying the areas surrounding our developments. For this reason, we have been selling portions of our land for the development of mixed-use projects (commercial, residential, mixed-use, and multifamily).

Development	Land Area (m²)	Construction Potential (m²) (shopping center and tower)	% Iguatemi
Iguatemi Campinas - Adjacent Land (1)	303,352	1,009,072	24.8%
Iguatemi Campinas	124,892	67,600	70.0%
Iguatemi Campinas - Power Center	59,400	181,635	77.0%
Iguatemi Porto Alegre	96,440	30,600	42.6%
Iguatemi Esplanada	240,782	188,355	41.3%
Galleria	92,309	43,500	51.0%
Iguatemi Brasília	80,967	5,292	64.0%
Iguatemi Rio Preto	108,112	41,500	70.0%
Total	**1,106,254**	**1,567,554**	**37.2%**
Gross leasable area built/marketed		**365,420**	
Growth rate		**429.0%**	

(1) Swap option + preemptive right.

Note: Indicative landbank. Projects are subject to change, which may alter the floor area ratio and building potential utilization rates.



Iguatemi São Paulo Expansion

INVESTMENT PROPERTIES

ESTIMATED FAIR VALUE OF PROPERTIES IN OPERATION IS 63.4% ABOVE THE COMPANY'S ENTERPRISE VALUE

The fair value of properties in operation and under development—already taking into account equity transactions carried out in 2026, including the sales of minority interests to XP Malls in 1Q26, and to TRXF11, completed on September 30, 2026, stood at R$ 16.0 billion at the end of the third quarter of 2026, 63.4% above the Company's enterprise value in 3Q26.

The fair value of the investment properties was estimated using the Discounted Cash Flow methodology. All calculations are based on an analysis of the physical characteristics of the properties under review and various market data, which are used to determine the fair values of the developments.

The following assumptions were used:

i. Real discount rate of 9.2% p.a.;

ii. Real perpetuity growth rate of 2.0% p.a.;

iii. iNo greenfield projects were considered in the calculation.

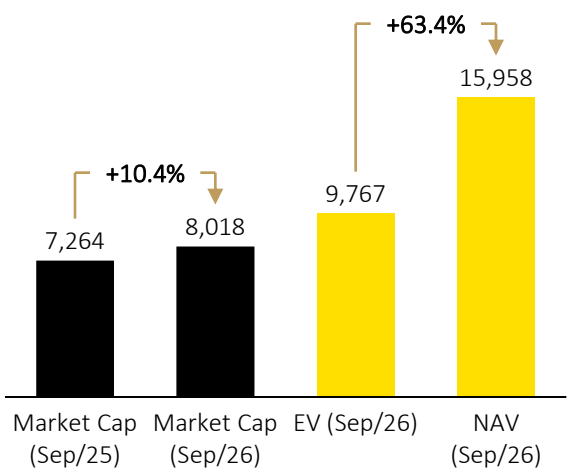
Equivalent Units

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	09M26[1]
Amount at 100% (R$ million)	19,328	21,830	24,780	24,888	23,859	20,908	22,728	26,988	32,203	**32,203**
Iguatemi Stake (R$ million)	10,534	11,872	14,011	14,612	14,034	12,752	14,070	15,631	17,168	**15,958**
Total GLA (thousand m²)	746	757	710	711	709	723	727	753	753	**789**
Own GLA (thousand m²)	455	459	453	471	469	489	490	481	481	**384**
Number of Shares (thousand)	176,612	176,612	176,612	176,612	264,109	300,585	300,585	300,585	296,728	**296,728**
Share Price (R$)	37.14	36.86	52.98	39.97	16.90	17.59	23.63	17.27	25.57	**27.02**
NAV per Share (R$)	59.65	67.22	79.33	82.74	53.14	42.42	46.81	52.00	57.86	**53.78**

Base date: June 30, 2026

Figures already reflect the reduced ownership stakes resulting from the sale of equity interests in five assets to TRX.

Company NAV and Market Cap (R$ million)[1]




Pátio Higienópolis Shopping Center

EVENTS

PROPRIETARY EVENTS AND SUPPORT FOR CULTURE STRENGTHEN THE IGUATEMI BRAND'S POSITIONING

3rd EDITION OF CINE OPEN AIR – IGUATEMI BRASÍLIA

Reinforcing its role as an entertainment hub in the federal capital, Iguatemi Brasília hosted the 3rd edition of **Cine Open Air** from August 20 to 23 **, a proprietary event that brings the concept of a VIP open-air cinema to the mall**. With 10 screenings, the lineup featured major new releases and blockbuster hits.

The event drew 1,000 people, with a 90.4% occupancy rate and 12.3% of attendees being Iguatemi One members, featuring 50 two-person lounge chairs, an exclusive menu curated by Piselli restaurant, and refreshments provided by Cinemark—all operated by the mall itself. The event was sponsored by Bradesco Principal and American Express, reinforcing the Company's ability to transform its spaces into platforms for building customer relationships and generating revenue with partners.



Cine Open Air - Iguatemi Brasília

RAFAEL PAVAROTTI – MUSÉE DES ARTS DÉCORATIFS, PARIS

Iguatemi is supporting the exhibition "Rafael Pavarotti, photographe," on view at the Musée des Arts Décoratifs in Paris from October 2026 to May 2027.

The exhibition features more than 130 images by the photographer from Pará, one of the leading names in international fashion photography, including covers of the world's top magazines and portraits of celebrities such as Madonna, Rihanna, Harry Styles, and Beyoncé.

The initiative reinforces Iguatemi's commitment to promoting Brazilian art and culture and expands the brand's presence in one of the world's most important cultural and fashion circuits, **strengthening its positioning among high-income consumers and the global brands present in its developments**.


Rafael Pavarotti Exhibition

10TH EDITION OF IGUATEMI TALKS FASHION – JK IGUATEMI

On October 20 and 21, JK Iguatemi hosted the **10th edition of Iguatemi Talks Fashion**, **which celebrates a decade as one of Brazil's leading forums for discussion on fashion.** Over two days of programming, the event featured panels, interviews, and workshops with national and international figures such as Anok Yai, Marylin Fitoussi, Isabeli Fontana, Airon Martin, and Alexandre Herchcovitch.



Iguatemi Talks Fashion - JK Iguatemi

The event drew 1,483 attendees, with 6.5% of participants being Iguatemi One customers, and **generated 14.4 million impressions and 251 posts.** Established as a proprietary platform, Iguatemi Talks Fashion strengthens the Company's connection with the fashion industry, attracts a qualified audience to JK Iguatemi, and reinforces the Iguatemi brand's recognition as a leader in the sector.

ESG

IGUATEMI RELEASES ITS 4TH SUSTAINABILITY REPORT

In 3Q26, Iguatemi continued its ESG agenda integrated into its business strategy, with external recognition that reinforces the quality of its management and internal initiatives aimed at employee engagement across the three dimensions of the agenda.

1. Environmental | Transparency in Climate Management

For the third consecutive year, Iguatemi maintained the Gold Seal of the Brazilian GHG Protocol Program, the leading national recognition for transparency and quality in the management and reporting of greenhouse gas emissions. This result underscores the robustness of the Company's emissions inventory and its commitment to climate management and transparency with the market.



2. Social | People at the Heart of the Strategy

In the area of human resources, Iguatemi earned Great Place to Work (GPTW) certification, with an overall favorability rating of 80% in the 2026 "Vozes Iguatemi" employee survey, and held another edition of ESG Week, engaging employees and leaders in an agenda dedicated to sustainability.

The program included the launch of the "Carreiras Negras" (Black Careers) initiative, discussions on women's leadership and career development, as well as presentations on the projects' energy, water, and waste management initiatives.

The Company also held another edition of the Innovation Award, which recognizes solutions developed by teams with the potential to generate business gains, improve processes, and enhance the experience of its stakeholders. The evaluation considers criteria such as impact, feasibility, replicability, and contribution to the Company's strategic commitments, including ESG aspects.

3. Governance | Maturity and Transparency



In the area of governance, ESG Week featured Compliance Day, dedicated to ethics, integrity, and a culture of compliance, with the launch of mandatory corporate training for employees.

These advances reinforce Iguatemi's commitment to generating long-term sustainable value, supported by responsible management of environmental, social, and governance aspects.

CAPITAL MARKETS

Iguatemi is listed on B3 under the *ticker symbols* IGTI11, IGTI3, and IGTI4, and is included in several indices, such as: GPTW, IBOV, ISE, IBRA, IBXX, ICO2, IDVR, IGCT, IGCX, IMOB, ITAG, SMLL, TEVA, and FTSE Emerging Markets.

Our major shareholders and the Company's *free float* , as of September 30, 2026, are described in the table below:

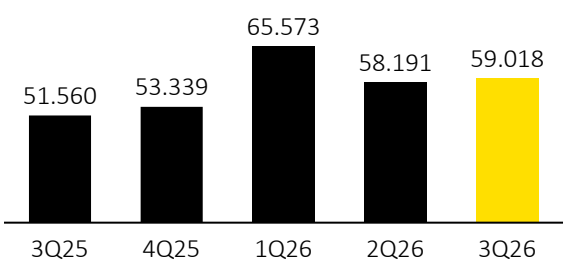
Shareholding structure (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (Common Shares)	IGTI4 (Preferred Shares)	IGTI11 (Units)		Equivalent Units	
	# Common shares	# Prefered Shares	# Common shares	# Preferred Shares	(theoretical)	% of total
Controlling Shareholder	530,132,630	0	4,209,970	8,419,940	79,943,203	26.94%
Float	22,227,982	2,253,722	211,979,393	426,212,508	216,120,700	72.83%
Treasury	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**	**100.0%**

Iguatemi's Unit closed 3Q26 trading at R$ 27.02. Currently, 14 market analysts actively cover Iguatemi.

IGTI11	
Final price (September 30, 2026)	R$ 27.02
Highest price in 3Q26	R$ 27.02
Lowest price 3Q26	R$ 22.57
Appreciation in 3Q26	8.04%
Number of Equivalent Units	296,728,385
Market Cap (September 30, 2026)	R$ 8,017,600,970
Average daily liquidity in 3Q26	R$ 59,018,292

Source: Bloomberg. Base date: September 30, 2026

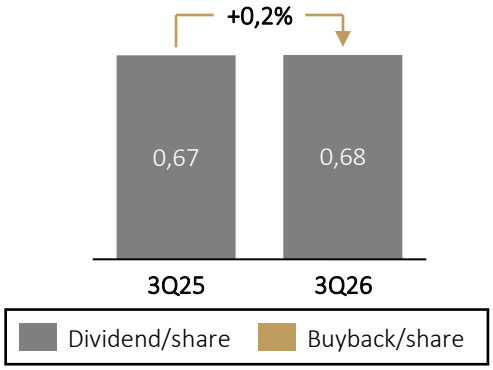
Quarterly average daily liquidity (R$ thousand)



Source: Bloomberg. Base date: September 30, 2026

Shareholder return at the end of 3Q26 was up 0.2% compared to 3Q25.

Return to shareholders (R$/share)*



*Dividends + Treasury stock repurchases divided by the equivalent number of Units during the period


Pátio Paulista Shopping Center

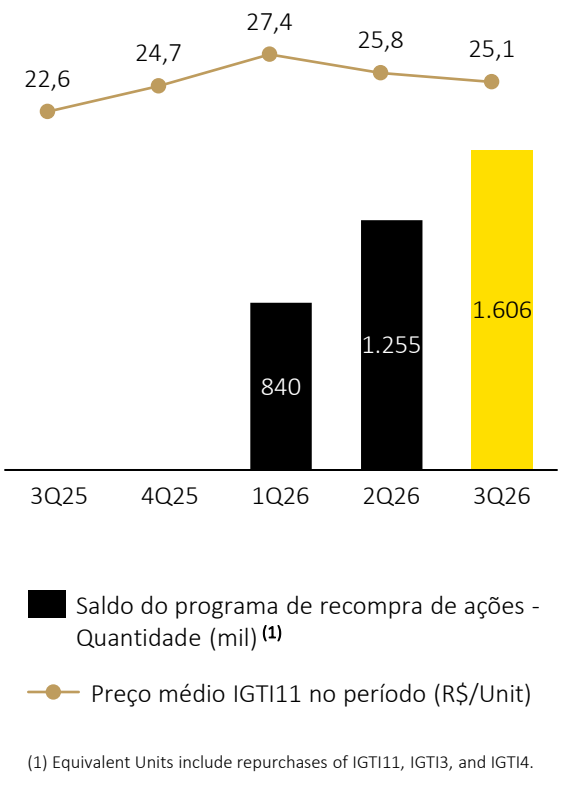
CAPITAL MARKETS

Over the past few months, the Company has been executing its share buyback program, aiming to acquire IGTI11, IGTI3, and IGTI4 shares at prices below fair value.

The program also covers the shares required for Iguatemi's long-term incentive plan.

By the end of 3Q26, 439.4 thousand Equivalent Units (IGTI11, IGTI3, and IGTI4) **had been acquired under the new program**, announced on June 9, 2026, representing approximately 17.6% of the approved volume and an investment of R$ 10.6 million.

Progress of the Share Buyback Program and SWAP



(1) Equivalent Units include repurchases of IGTI11, IGTI3, and IGTI4.


Shopping RIOSUL

INDEPENDENT AUDITING SERVICES – COMPLIANCE WITH CVM RESOLUTION No. 162/2022

As of the first quarter of 2022, the Company and its subsidiaries began using the auditing services of Deloitte Touche Tohmatsu Limited. The Company's policy regarding the engagement of services unrelated to the external audit with our independent auditors is based on principles that preserve the independence of the independent auditor. These principles consist, in accordance with internationally accepted standards, of: (a) the auditor must not audit its own work, (b) the auditor must not perform managerial functions for its client, and (c) the auditor must not promote the interests of its client.

Note: Non-financial data, such as GLA, average sales, average rents, occupancy cost, average prices, and average market prices, have not been reviewed by our independent auditors.

The Company is subject to arbitration before the Market Arbitration Chamber, pursuant to an arbitration clause contained in its Bylaws.

ABOUT IGUATEMI S.A.

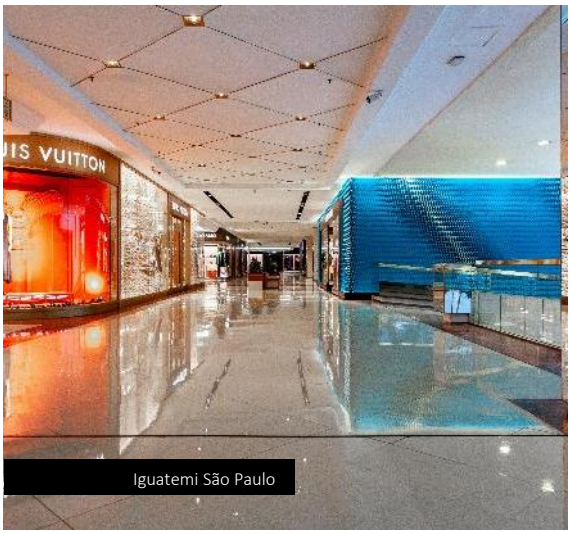
Iguatemi is one of the largest full-service companies in Brazil's shopping center sector. Its activities encompass the design, planning, development, and management of regional shopping centers, premium e-commerce platforms using the Market Place model, premium outlets, and mixed-use real estate complexes featuring commercial and residential towers.

The Company was a pioneer in opening the country's first shopping center, Iguatemi São Paulo, which will celebrate its 60th anniversary in the market in 2026, and currently holds stakes in 17 shopping centers, two premium outlets, one premium e-commerce Market Place, and four commercial towers.

Together, these developments total 789,3 thousand m² of average gross leasable area (GLA), with the Company's own GLA amounting to 426,2 thousand m².

Iguatemi's shares are listed on B3 [IGTI11] and are part of the Ibovespa index. Additionally, as of January 2, 2024, the Company became part of the B3 Corporate Sustainability Index ("ISE B3") portfolio, a national benchmark for corporate sustainability.

Statements regarding Iguatemi's business outlook, estimates of operating and financial results, and growth prospects, as may be expressed in this report, are merely projections and, as such, are based exclusively on the expectations of Iguatemi's management regarding the future of the business and its continued access to capital to finance the Company's business plan. Such considerations depend substantially on changes in market conditions, government regulations, competitive pressures, industry performance, and the Brazilian economy, among other factors, and are therefore subject to change without prior notice.



Iguatemi São Paulo

APPENDIX

As noted in the previous period, 3Q25 was adjusted on a pro forma basis to preserve the comparability of results, excluding the results corresponding to the equity interests sold to XP Malls FII, a transaction completed in March 2026. The results generated by these equity interests are shown in the charts below.

The sale to XP Malls is part of the Company's capital recycling strategy, which continued in 3Q26 with the completion of the sale of stakes in five assets to TRX Real Estate FII (TRXF11), as disclosed in a market announcement published on September 30, 2026.

The transaction with TRX generated a capital gain of R$ 353.5 million, recorded in the period's EBITDA. Since the transaction was completed on September 30, 2026, the reduction in ownership stakes in these assets is reflected in the results beginning October 1, 2026 (4Q26).

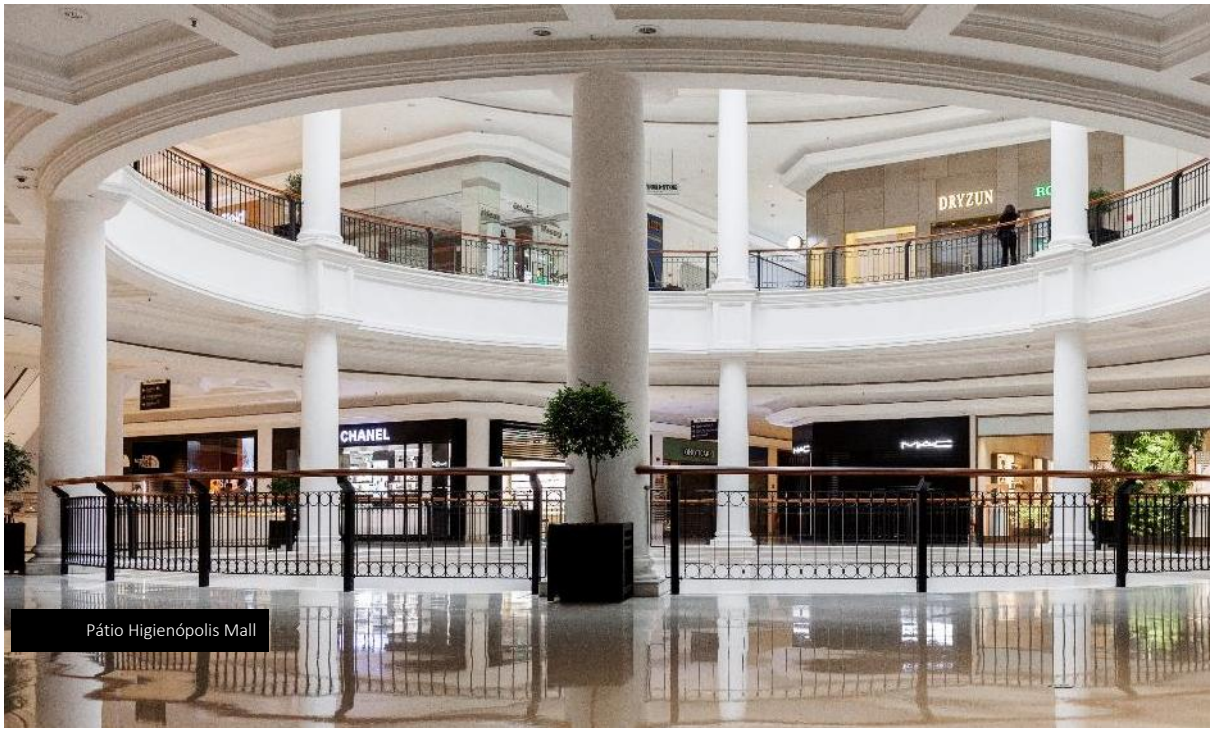
The table alongside shows the assets for which changes in ownership are reflected in 3Q26 compared to 3Q25.

Finally, although they do not affect the quarterly comparison, transactions carried out in 2Q25 continue to impact the comparison of 09M26 with 09M25, namely:

(i) the temporary recognition of the equity interests of partners and associates in the acquisition of Pátio Higienópolis and Pátio Paulista; and

(ii) the sale of 49% of the Market Place Complex and Shopping Galleria, which, in addition to the capital gain, affects the comparison because 09M25 still includes the results of that equity interest in the first half of 2025—a period prior to the completion of the sale. In the pro forma view, these results were excluded from 09M25.

% Iguatemi Portfolio	3Q26	3Q25	Var. p.p.
Pátio Paulista	14.45%	11.45%	+3.0
Iguatemi Alphaville	51.0%	60.0%	-9.0
Iguatemi Ribeirão Preto	65.0%	89.0%	-23.9
Iguatemi Rio Preto	70.0%	88.0%	-18.0
Praia de Belas	50.6%	57.6%	-7.0



Pátio Higienópolis Mall

APPENDIX

Adjusted Management Income Statement - Pro Forma Reconciliation	3Q26 without straight-line	3Q26 without straight-line and capital gain	3Q25 without straight-line	Pro Forma Adjustment (2)	3Q25 Pro Forma	3Q26 vs. 3Q25 Pro Forma
Minimum Monthly Rental	219,355	219,355	227,249	-4,799	222,450	-1.4%
Percentage Rental	24,057	24,057	23,818	-386	23,432	2.7%
Temporary Lease	34,631	34,631	30,137	-943	29,194	18.6%
Management Fee	24,037	24,037	23,378	495	23,873	0.7%
Parking	64,161	64,161	61,312	-1,992	59,320	8.2%
Other (Malls)	6,894	6,894	6,306	48	6,355	8.5%
Retail (Iguatemi 365 and I-Retail)	68,926	68,926	60,020		60,020	14.8%
Gross Revenue	**442,061**	**442,061**	**432,221**	**-7,577**	**424,643**	**4.1%**
Taxes and discounts	-33,115	-33,115	-51,200	1.446	-49,754	-33.4%
Net Revenue	**408,947**	**408,947**	**381,021**	**-6,131**	**374,889**	**9.1%**
Costs	-75,910	-75,910	-70,342	1.319	-69,024	10.0%
Administrative expenses	-30,525	-30,525	-28,240	0	-28,240	8.1%
Pre-operational Expenses	-1,836	-1,836	-270	0	-270	580.5%
Other Operating Revenues (Expenses)	362,291	8,776	19,868	-48	19,820	-55.7%
Equity Method Income	440	440	404	0	404	8.9%
EBITDA	**663,406**	**309,892**	**302,441**	**-4,861**	**297,580**	**4.1%**
Depreciation and Amortization	-39,040	-39,040	-31,410	-	-	-
EBIT	**624,366**	**270,852**	**271,031**	**-**	**-**	**-**
Financial Revenues	53,955	53,955	63,065	-	-	-
Result from SWAP operation	0	0	0	-	-	-
Financial Expenses	-151,258	-151,258	-165,188	-	-	-
Income Tax and Social Contribution	-88,865	-32,674	-39,959	-	-	-
Minority interest	0	0	-28	-	-	-
Net Profit	**438,198**	**140,874**	**128,922**	**-**	**-**	**-**
FFO	**477,238**	**179,914**	**160,331**	**-**	**-**	**-**

Adjusted Management Income Statement - Recurring vs. Pro Forma Reconciliation	09M26 without straight-line	9M26 without straight-line and capital gain(2)	09M25 without straight-line	Pro Forma Adjustment	09M25 Recurring (3)	09M26 vs. 09M25 Recurring	Pro Forma Adjustment	09M25 pro forma(1)	09M26 vs. 09M25 Pro Forma
Minimum Monthly Rental	657,790	657,790	683,861	-13,696	670.164	-1.8%	-29,288	640,877	2.6%
Percentage Rental	73,504	73,504	69,355	-1,048	68.307	7.6%	-2,602	65,705	11.9%
Temporary Rentals	91,320	91,320	85,794	-1,658	84.137	8.5%	-4,711	79,426	15.0%
Management Fee	70,833	70,833	63,066	-	63.066	12.3%	495	63,561	11.4%
Parking	192,897	192,897	193,904	-3,512	190.391	1.3%	-12,886	177,506	8.7%
Other (Malls)	19,140	19,140	17,601	-	17.601	8.7%	-301	17,300	10.6%
Retail (Iguatemi 365 and I-Retail)	192,726	192,726	148,960	-	148.960	29.4%	-	148,960	29.4%
Gross Revenue	**1,298,209**	**1,298,209**	**1,262,540**	**-19,915**	**1.242.625**	**4.5%**	**-49,292**	**1,193,333**	**8.8%**
Taxes and discounts	-124.376	-124.376	-144,379	1,758	-142.621	-12.8%	8,942	-133,679	-7.0%
Net Revenue	**1,173,834**	**1,173,834**	**1,118,160**	**-18,157**	**1.100.004**	**6.7%**	**-40,350**	**1,059,654**	**10.8%**
Costs	-219,512	-219,512	-203,937	1,671	-202.266	8.5%	9,665	-192,600	14.0%
Administrative expenses	-103,497	-103,497	-96,532	172	-96.359	7.4%	-	-96,359	7.4%
Pre-operational Expenses	-4,622	-4,622	-1,813	-	-1.813	155.0%	-	-1,813	155.0%
Other Operating Revenues (Expenses)	511,707	14,838	174,984	-140,643	34.341	-56.8%	-297	34,044	-56.4%
Equity Method Income	1,279	1,279	1,208	-	1.208	5.9%	-	1,208	5.9%
EBITDA	**1,359,189**	**862,320**	**992,071**	**-156,956**	**835.115**	**3.3%**	**-30,981**	**804,134**	**7.2%**
Depreciation and Amortization	-111,403	-111,403	-87,952	270	-87.682	27.1%	-	-	-
EBIT	**1.247,786**	**750,917**	**904,119**	**-156,686**	**747.433**	**0.5%**	**-**	**-**	**-**
Financial Revenues	172,714	172,714	120,829	-	120.829	42.9%	-	-	-
Financial Expenses	-455,264	-455,264	-490,464	49,738	-440.726	3.3%	-	-	-
Income Tax and Social Contribution	-153,723	-97,533	-83,126	8.017	-75.110	29.9%	-	-	-
Minority interest	-54	-54	-84	-	-84	-35.7%	-	-	-
Net Profit	**811,459**	**370,780**	**451,273**	**-98,932**	**352.342**	**5.2%**	**-**	**-**	**-**
FFO	**922,861**	**482,183**	**539,225**	**-99,202**	**440.023**	**9.6%**	**-**	**-**	**-**

APPENDIX

As disclosed to the market, the 3Q26 results reflect a capital gain of R$ 353.5 million from the sale of stakes in five assets to TRXF11, which was completed on September 30, 2026, boosting the consolidated indicators for the quarter. It is worth noting that, because the transaction was completed on the last day of the quarter, it did not alter the Company's equity interests in these assets during the period; these interests will be reflected in the results starting in 4Q26. These transactions were duly disclosed in the Market Announcements dated August 7, September 23 , and September 30, 2026. On a year-to-date basis, 09M25 still reflects the temporary consolidation of partners' stakes in Pátio Higienópolis and Pátio Paulista, as well as the capital gain from the sale of stakes in the Market Place Complex and Shopping Galleria, both in 2Q25. These transactions were duly disclosed in the Market Announcements dated April 15, August 5, and August 29, 2025.

RECONCILIATION BETWEEN CONSOLIDATED FINANCIAL AND MANAGEMENT STATEMENTS.

The Company's management information, based on the consolidated statement of income for the fiscal year, was prepared to reflect the Company's ownership interest in all shopping centers and towers in its portfolio, including the consolidation of its 6.58% indirect ownership interest in Shopping Iguatemi Porto Alegre and the adjacent tower (Iguatemi Business) as of January 1, 2020. In accordance with accounting standards, this interest is recorded under equity in earnings in the accounting income statement for the period.

In addition, the Company presents adjusted management figures, which exclude the effects of discount smoothing and the resale of retail spaces, as it believes this approach provides a better view of the period's financial results. Finally, to facilitate a better understanding of the shopping center business results, the results for shopping centers and retail have been broken down on pages 21 through 24.

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR THE THIRD QUARTER OF 2026

CONSOLIDATED MANAGEMENT INCOME STATEMENT

Management Income Statement	3Q26	3Q25	% Change	09M26	09M25	% Change
Gross Revenue	**442,061**	**432,221**	**2.3%**	**1,298,209**	**1,262,540**	**2.8%**
Deductions, taxes, and contributions	-34,747	-59,356	-41.5%	-136,486	-176,533	-22.7%
Net Revenue	**407,314**	**372,864**	**9.2%**	**1,161,724**	**1,086,007**	**7.0%**
Cost of Goods and/or Services Sold	-99,970	-92,146	8.5%	-285,563	-254,000	12.4%
Gross Profit	**307,343**	**280,718**	**9.5%**	**876,160**	**832,007**	**5.3%**
Operating Expenses/Revenues	312,707	-20,424	-1,631.1%	366,488	42,257	767.3%
General and Administrative Expenses	-47,341	-38,115	24.2%	-153,470	-136,232	12.7%
Other Operating Revenues and Expenses	359,608	17,287	1,980.3%	518,679	177,282	192.6%
Equity Method	440	404	8.9%	1,279	1,208	5.9%
Income Before Financial Results and Taxes	**620,051**	**260,294**	**138.2%**	**1,242,649**	**874,264**	**42.1%**
Financial Results	-97,304	-102,123	-4.7%	-282,550	-356,746	-20.8%
Financial Revenues	53,955	63,065	-14.4%	172,714	133,719	29.2%
Financial Expenses	-151,258	-165,188	-8.4%	-455,264	-490,464	-7.2%
Income Before Income Taxes	**522,747**	**158,172**	**230.5%**	**960,099**	**517,519**	**85.5%**
Income Tax and Social Contribution on Profits	-87,786	-37,273	135.5%	-152,439	-80,044	90.4%
Net Profit/Loss for the Period	**434,961**	**120,899**	**259.8%**	**807,660**	**437,475**	**84.6%**
Attributed to Shareholders of the Parent Company	434,961	120,870	259.9%	807,606	437,391	84.6%
Attributed to Non-Controlling Interests	0	28	-100.0%	54	84	-35.7%

APPENDIX

As disclosed to the market, the 3Q26 results reflect a capital gain of R$ 353.5 million from the sale of stakes in five assets to TRXF11, which was completed on September 30, 2026, boosting the quarter's metrics. It is worth noting that, because the transaction was completed on the last day of the quarter, it did not alter the Company's equity interests in these assets during the period; these interests will be reflected in the results starting in 4Q26. These transactions were duly disclosed in the Market Announcements dated August 7, September 23 , and September 30, 2026.

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT FOR THE FISCAL YEAR AND RECONCILIATION

Accounting Income Statement (R$ thousand)	3Q26	3Q25	% Change	09M26	09M25	% Change
Gross Revenue	**437,855**	**428,209**	**2.3%**	**1,285,972**	**1,250,879**	**2.8%**
Deductions, taxes, and contributions	-34,552	-59,100	-41.5%	-135,993	-175,670	-22.6%
Net Revenue	**403,303**	**369,110**	**9.3%**	**1,149,979**	**1,075,210**	**7.0%**
Cost of Goods and/or Services Sold	-105,252	-92,635	13.6%	-302,344	-261,053	15.8%
Gross Profit	**298,051**	**276,475**	**7.8%**	**847,635**	**814,157**	**4.1%**
Operating Expenses/Revenues	316,042	-21,147	-1,594.5%	378,118	46,908	706.1%
General and Administrative Expenses	-41,880	-37,387	12.0%	-136,198	-128,461	6.0%
Other Operating Revenues and Expenses	359,403	17,122	1,999.1%	518,301	176,973	192.9%
Other Operating Revenue	708,335	18,976	3,632.8%	1,065,197	447,189	138.2%
Other Operating Expenses	-348,932	-1,854	18,720.5%	-546,896	-270,216	102.4%
Equity Method	-1,481	-882	67.9%	-3,985	-1,604	148.4%
Income Before Financial Results and Taxes	**614,093**	**255,328**	**140.5%**	**1,225,753**	**861,065**	**42.4%**
Financial Results	-91,883	-97,615	-5.9%	-267,227	-344,565	-22.4%
Financial Revenues	84,001	74,142	13.3%	233,940	184,761	26.6%
Financial Expenses	-175,884	-171,757	2.4%	-501,167	-529,326	-5.3%
Income Before Income Taxes	**522,210**	**157,713**	**231.1%**	**958,526**	**516,500**	**85.6%**
Income Tax and Social Contribution on Profits	-87,256	-36,822	137.0%	-150,879	-79,025	90.9%
Net Profit/Loss for the Period	**434,954**	**120,891**	**259.8%**	**807,647**	**437,475**	**84.6%**

INCOME STATEMENT FOR THE FISCAL YEAR – MANAGEMENT VS. ACCOUNTING RECONCILIATION

Income Statement - Reconciliation Between the Financial Statements and the Management Report	3Q26 Financial	Adjustments	3Q26 Management	09M26 Financial	Adjustments	09M26 Management
Gross Revenue	**437,855**	**4,206**	**442,061**	**1,285,972**	**12,237**	**1,298,209**
Deductions, taxes, and contributions	-34,552	-195	-34,747	-135,993	-493	-136,486
Net Revenue	**403,303**	**4,011**	**407,314**	**1,149,979**	**11,745**	**1,161,724**
Cost of Goods and/or Services Sold	-105,252	5,282	-99,970	-302,344	16,781	-285,563
Gross Profit	**298,051**	**9,292**	**307,343**	**847,635**	**28,525**	**876,160**
Operating Expenses/Revenue	316,042	-3,335	312,707	378,118	-11,630	366,488
General and Administrative Expenses	-41,880	-5,461	-47,341	-136,198	-17,272	-153,470
Other Operating Revenues and Expenses	359,403	205	359,608	518,301	378	518,679
Equity Method	-1,481	1,921	440	-3,985	5,264	1,279
Income Before Financial Results and Taxes	**614,093**	**5,958**	**620,051**	**1,225,753**	**16,896**	**1,242,649**
Financial Results	-91,883	-5,421	-97,304	-267,227	-15,323	-282,550
Financial Revenues	84,001	-30,046	53,955	233,940	-61,226	172,714
Financial Expenses	-175,884	24,626	-151,258	-501,167	45,903	-455,264
Income Before Income Taxes	**522,210**	**537**	**522,747**	**958,526**	**1,573**	**960,099**
Income Tax and Social Contribution on Profits	-87,256	-530	-87,786	-150,879	-1,560	-152,439
Net Profit/Loss for the Period	**434,954**	**7**	**434,961**	**807,647**	**13**	**807,660**
Attributed to Shareholders of the Parent Company	434,954	7	434,961	807,593	13	807,606
Attributed to Non-Controlling Interests	0	0	0	54	0	54

APPENDIX

STATEMENT OF INCOME FOR THE FISCAL YEAR – RECONCILIATION OF MANAGEMENT EBITDA VS. ACCOUNTING EBITDA

Income Statement - Reconciliation between the Financial Statements and the Management Statement	3Q26 Financial	Adjustments [1]	3Q26 Management	3Q25 Financial	Adjustments	3Q25 Management
Gross Revenue	**437,855**	**4,206**	**442,061**	**428,209**	**4,012**	**432,221**
Taxes and discounts	-34,552	-195	-34,747	-59,100	-256	-59,356
Net Revenue	**403,303**	**4,011**	**407,314**	**369,109**	**3,755**	**372,864**
Costs	-76,575	665	-75,910	-70,211	-131	-70,342
Administrative expenses	-29,683	-842	-30,525	-28,133	-107	-28,240
Pre-operational Expenses	-1,836	0	-1,836	-270	0	-270
Other Operating Revenues (Expenses)	359,403	205	359,608	17,122	165	17,287
Equity Method Income	-1,481	1,921	440	-882	1,286	404
EBITDA	**653,131**	**5,960**	**659,091**	**286,735**	**4,968**	**291,703**
Depreciation and Amortization	-39,038	-2	-39,040	-31,408	-2	-31,410
EBIT	**614,093**	**5,958**	**620,051**	**255,327**	**4,967**	**260,294**
Financial Revenues	84,001	-30,046	53,955	74,142	-11,077	63,065
Financial Expenses	-175,884	24,626	-151,258	-171,757	6,569	-165,188
Income Tax and Social Contribuition	-87,256	-530	-87,786	-36,821	-452	-37,273
Minority interest	0	0	0	-28	0	-28
Net Profit	**434,954**	**7**	**434,961**	**120,863**	**7**	**120,870**

STATEMENT OF INCOME FOR THE YEAR – RECONCILIATION OF ADJUSTED EBITDA AND BY SEGMENT

Income Statement – Reconciliation Between the Accounting Statement and the Management Statement	3Q26 Financial	Adjustments [1]	3Q26 Management	3Q25 Financial	Adjustments [1]	3Q25 Management
Net Profit	**434,954**	**8**	**434,962**	**120,891**	**7**	**120,898**
(+) Income Tax / Corporate Tax	87,256	530	87,786	36,821	452	37,273
(+) Net financial expenses	91,883	5,420	97,303	97,615	4,508	102,123
EBIT (LAJIR)	**614,093**	**5,958**	**620,051**	**255,327**	**4,967**	**260,294**
(+) Depreciation and Amortization	39,038	2	39,040	31,408	2	31,410
EBITDA	**653,131**	**5,960**	**659,091**	**286,735**	**4,968**	**291,703**
(+) Straight-line effect [2]	4,315	0	4,315	10,738	0	10,738
Adjusted EBITDA	**657,446**	**5,960**	**663,406**	**297,473**	**4,968**	**302,441**
Adjusted EBITDA - Shopping Malls	651,739	**5,960**	657,698	289,497	**4,968**	294,465
Adjusted EBITDA - Retail	5,708	**0**	5,708	7,976	**0**	7,976

(1) Indirect ownership interest in Shopping Iguatemi Porto Alegre and the adjacent tower (Iguatemi Business).
(2) Amortization of discounts

APPENDIX

STATEMENT OF INCOME FOR THE FISCAL YEAR – RECONCILIATION OF MANAGEMENT EBITDA VS. ACCOUNTING EBITDA

Income Statement – Reconciliation Between the Financial Statements and Management Report	09M26 Financial	Adjustments [1]	09M26 Management	09M25 Financial	Adjustments [1]	09M25 Management
Gross Revenue	**1,285,972**	**12,237**	**1,298,209**	**1,250,879**	**11,661**	**1,262,540**
Taxes and discounts	-135,993	-493	-136,486	-175,670	-863	-176,533
Net Revenue	**1,149,979**	**11,745**	**1,161,724**	**1,075,209**	**10,798**	**1,086,007**
Costs	-220,613	1,101	-219,512	-203,473	-464	-203,937
Administrative expenses	-101,905	-1,592	-103,497	-96,277	-254	-96,531
Pre-operational Expenses	-4,622	0	-4,622	-1,813	0	-1,813
Other Operating Revenues (Expenses)	518,301	378	518,679	176,973	309	177,282
Equity Method Income	-3,985	5,264	1,279	-1,604	2,812	1,208
EBITDA	**1,337,155**	**16,897**	**1,354,052**	**949,015**	**13,201**	**962,216**
Depreciation and Amortization	-111,402	-1	-111,403	-87,951	-1	-87,952
EBIT	**1,225,753**	**16,896**	**1,242,649**	**861,064**	**13,200**	**874,264**
Financial Revenues	233,940	-61,226	172,714	184,761	-63,932	120,829
Result from SWAP operation	0	0	0	0	12,890	12,890
Financial Expenses	-501,167	45,903	-455,264	-529,326	38,862	-490,464
Income Tax and Social Contribution	-150,879	-1,560	-152,439	-79,024	-1,020	-80,044
Minority interest	-54	0	-54	-84	0	-84
Net Profit	**807,593**	**13**	**807,606**	**437,391**	**0**	**437,391**

STATEMENT OF INCOME FOR THE FISCAL YEAR – RECONCILIATION OF ADJUSTED EBITDA AND BY SEGMENT

Income Statement – Reconciliation between the accounting statement and the management statement	09M26 Accounting	Adjustments [1]	09M26 Management	09M25 Accounting	Adjustments [1]	09M25 Management
Net Profit	**807,647**	**14**	**807,661**	**437,475**	**0**	**437,475**
(+) Income Tax / Corporate Tax	150,879	1,560	152,439	79,024	1,020	80,044
(+) Net financial expenses	267,227	15,322	282,549	344,565	12,181	356,746
EBIT (LAJIR)	**1,225,753**	**16,896**	**1,242,649**	**861,064**	**13,200**	**874,264**
(+) Depreciation and Amortization	111,402	1	111,403	87,951	1	87,952
EBITDA	**1,337,155**	**16,897**	**1,354,052**	**949,015**	**13,201**	**962,216**
(+) Straight-line effect [2]	5,137	0	5,137	29,856	0	29,856
Adjusted EBITDA	**1,342,292**	**16,897**	**1,359,189**	**978,871**	**13,201**	**992,072**
Adjusted EBITDA - Shopping Malls	**1,323,692**	16,897	**1,340,588**	**967,880**	13,201	**981,081**
Adjusted EBITDA - Retail	**18,601**	0	**18,601**	**10,990**	0	**10,990**

(1) Indirect ownership interest in Shopping Iguatemi Porto Alegre and the adjacent tower (Iguatemi Business).

APPENDIX

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (ACCOUNTING BASIS)

Assets (R$ thousand)	09/30/2026	06/302026	% Change
Current Assets	**2,924,946**	**2,869,551**	**1.9%**
Cash and Cash Equivalents	2,241,088	2,298,069	-2.5%
Trade Receivables	557,466	441,674	26.2%
Inventories	45,251	46,551	-2.8%
Recoverable Taxes	56,619	56,084	1.0%
Prepaid Expenses	12,805	16,871	-24.1%
Other Current Assets	11,717	10,302	13.7%
Non-Current Assets	**7,099,921**	**7,196,483**	**-1.3%**
Long-Term Assets	639,438	477,516	33.9%
Financial Investments	0	0	n/a
Trade Receivables	511,972	330,916	54.7%
Deferred Taxes	0	17,864	n/a
Receivables from Related Parties	7,324	8,894	-17.7%
Other Non-Current Assets	120,142	119,842	0.3%
Investments	6,292,437	6,548,319	-3.9%
Equity Interests	272,148	270,574	0.6%
Investment Properties	6,020,289	6,277,745	-4.1%
Property, Plant and Equipment	72,971	73,392	-0.6%
Intangible assets	95,075	97,256	-2.2%
Total Assets	**10,024,867**	**10,066,034**	**-0.4%**

Liabilities (R$ thousand)	09/30/2026	06/30/2026	% Change
Current Liabilities	**861,640**	**1,049,718**	**-17.9%**
Social and Labor Obligations	43,608	36,719	18.8%
Suppliers	40,055	45,090	-11.2%
Tax Liabilities	36,403	36,526	-0.3%
Loans and Financing	191,736	153,786	24.7%
Bonds	200,334	344,688	-41.9%
Other Obligations	320,475	405,194	-20.9%
Profits and Revenues to be appropriated	29,029	27,715	4.7%
Non-Current Liabilities	**3,795,231**	**4,078,960**	**-7.0%**
Loans and Financing	3,299,982	3,322,504	-0.7%
Bonds	298,334	615,688	-51.5%
Liabilities to Related Parties	0	0	n/a
Other	42,091	43,571	-3.4%
Deferred Taxes	65,129	15,341	324.5%
Provisions	39,487	33,049	19.5%
Profits and Revenues to be appropriated	50,208	48,807	2.9%
Shareholders' Equity	**5,367,996**	**4,937,356**	**8.7%**
Paid-in Share Capital	1,759,393	1,759,393	0.0%
Capital Reserves	1,324,797	1,328,714	-0.3%
Profit Reserves	1,476,392	1,476,392	0.0%
Accumulated Profit / Losses	807,593	372,639	116.7%
Non-Controlling Shareholders' Interest	-179	218	-182.1%
Total Liabilities	**10,024,867**	**10,066,034**	**-0.4%**

APPENDIX

CASH FLOW STATEMENT

Consolidated (R$ thousand)	09/30/2026	06/30/2026
Net Cash - Operating Activities	**135,977**	**50,771**
Cash from Operations	256,387	288,179
Net Profit for the Period	434,954	135,085
Depreciation and Amortization	39,038	37,122
Gain or Loss on Disposal of Non-Current Assets	-439,847	55
Equity Method Income	1,481	1,289
Monetary Variations, Net	96,379	75,987
Provisions for tax, labor, and civil liabilities	18,374	-103
Deferred Income Tax and Social Contribution	53,763	13,671
Provision for Stock-Based Payment	4,556	4,555
Provision for Bonus Program	6,174	12,977
Provision for Doubtful Accounts	33,497	2,775
Loss (Gain) in Interest	0	0
Deferred Revenues	0	0
Amortization of Debt Issuance Costs	3,545	2,460
Non-Controlling Shareholders' Interest	0	0
Provision for Inventory Write-Down	0	0
Straight-line Effect of COVID-19 Discounts	4,473	2,306
Variations in Assets and Liabilities	38,903	-64,397
Others	-159,313	-173,011
Net Cash - Investing Activities	**454,916**	**-286,573**
Financial Investments	454,613	-196,755
Acquisitions of Non-current Assets	-216,010	-198,551
Sale of Fixed Assets	219,037	111,606
Other	-2,724	-2,873
Net Cash - Financing Activities	**-595,821**	**244,987**
Amortization of financings	-462,114	-40,228
Dividends Paid	-49,935	-49,935
Loans	0	535,000
Proceeds from Bond Issuance	0	0
Proceeds from the Shares Issuance	0	0
Others	-83,772	-199,850
Increase (Decrease) in Cash and Cash Equivalents	**-4,928**	**9,185**
Opening Balance of Cash and Cash Equivalents	18,980	9,795
Ending Balance of Cash and Cash Equivalents	14,052	18,980

1- In 4Q25, a reclassification was performed to better present the net investment for the period; accordingly, the sales of equity interests to Funcef and RBR were included in the "Acquisitions of Non-Current Assets" line item , providing greater clarity in the annual financial statements

APPENDIX

ADJUSTED CASH FLOW STATEMENT

Consolidated (adjusted)	09/30/2026	06/30/2026
Net Cash - Operating Activities	**324,269**	**246,774**
Cash from Operations	308,488	347,041
Net Profit for the Year	434,954	135,085
Depreciation and Amortization	39,038	37,122
Gain or Loss on the Disposal of Non-current Assets	-439,847	55
Equity Method Income	1,481	1,289
Monetary Variations, Net	148,480	134,849
Provisions for tax, labor, and civil liabilities	18,374	-103
Deferred Income Tax and Social Contribution	53,763	13,671
Provision for Stock-Based Payment	4,556	4,555
Provision for Bonus Program	6,174	12,977
Provision for Doubtful Accounts	33,497	2,775
Loss (Gain) in Interest	0	0
Fair value adjustment	0	0
Amortization of Debt Issuance Costs	3,545	2,460
Non-Controlling Shareholders' Interest	0	0
Provision for Inventories Write-Down	0	0
Straight-line Effect of COVID-19 Discounts	4,473	2,306
Variations in Assets and Liabilities	38,903	-64,397
Others	-23,122	-35,870
Net Cash - Investing Activities	**350,762**	**-89,818**
Financial Investments	350,459	0
Acquisitions of Non-Current Assets	-216,010	-198,551
Sale of Fixed Assets	219,037	111,606
Others	-2,724	-2,873
Net Cash - Financing Activities	**-732,012**	**107,846**
Amortization of financings	-462,114	-40,228
Dividends Paid	-49,935	-49,935
Loans	0	535,000
Proceeds from Bond Issuance	0	0
Proceeds from Share Issuance	0	0
Payment of interest	-136,191	-137,141
Others	-83,772	-199,850
Increase (Decrease) in Cash and Cash Equivalents	**-56,981**	**264,802**
Opening Balance of Cash, Cash Equivalents, and Financial Investments	2,298,069	2,033,267
Ending Balance of Cash, Cash Equivalents, and Financial Investments	2,241,088	2,298,069

- Operating Cash Flow adjusted by a negative R$ 188.3 million related to Payment of interest and net monetary variations.
- investment cash flow adjusted by a negative R$ 104.2 million classified as "Financial Investments."
- financing cash flow adjusted by R$ 136.2 million under "Other."

GLOSSARY

GLA: Gross Leasable Area.

Own GLA: Total GLA × Iguatemi's interest in each mall.

Average Own GLA: Arithmetic mean of the owned GLA for each period. To avoid distortions, in the months in which acquisitions took place, we weighted the average over the number of current days that each acquisition contributed revenue to the Company.

Total GLA: corresponding to the sum of all areas available for lease, excluding kiosks, in the shopping centers in which Iguatemi holds an ownership interest.

Average Total GLA: The arithmetic mean of the total GLA for each period.

Rental/m²: Minimum rent, overage, and temporary lease divided by total GLA.

Capex: Amounts allocated for improvements to ventures, real estate development, development of new shopping malls, expansions, IT projects, and equipment, and other investments.

Occupancy Cost as a percentage of Sales: Total rental (minimum + overage) + condominium costs + promotional fund divided by total sales. Reported in the "cash" vision.

EBITDA: Non-accounting by Iguatemi's measurement management, calculated in accordance with the provisions of CVM Resolution No. 156/2022, consisting of operating profit plus net financial result and depreciation and amortization.

FFO: Net Profit + Depreciation and Amortization.

NOI Margin: NOI of the ventures over Net Revenue of discounts of the venture

NAV (Net Asset Value): Fair value of the Company's investment portfolio.

NOI: Net operating income from ventures consolidated in the Iguatemi interest.

Occupancy Rate: Total leased and occupied GLA divided by total GLA.

Total Shopping Malls: Number of malls in which Iguatemi holds an interest.

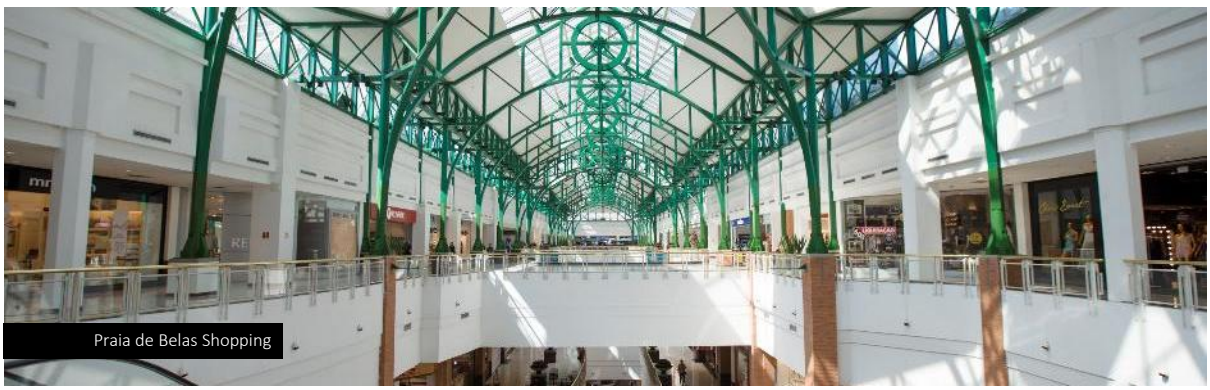
Total Sales: Total sales reported by stores in each of the shopping centers in which Iguatemi holds an interest.

Total Sales per m²: Total sales divided by total malls GLA.

Shopping Mall Overview: Management numbers include only malls, therefore excluding towers, Outlets, and Power Center Iguatemi Campinas.

Retail Vision: Management numbers include Iguatemi 365 and i-Retail operations.

Pro Forma vision: A management presentation that adjusts the comparative periods to reflect the Company's current portfolio composition, allowing for a more comparable analysis of operational performance.



Praia de Belas Shopping