



IGUATEMI
S.A.

RESULTADOS

2 T 2 6



IGUATEMI
S.A.

Destaques do 2T26.....	<u>4</u>
Mensagem da Administração	<u>5</u>
Comparação de resultado ajustados para M&A's.....	<u>6</u>
Principais Indicadores	
Desempenho Operacional	<u>10</u>
Vendas	<u>12</u>
Aluguel	<u>13</u>
Taxa de Ocupação.....	<u>14</u>
Custo de Ocupação e Inadimplência	<u>15</u>
Resultado Consolidado	<u>16</u>
Desempenho Econômico e Financeiro –Shoppings	<u>19</u>
Receita Bruta – Shoppings	<u>20</u>
Custos e Despesas - Shoppings	<u>21</u>
Outras Receitas (Despesas) Operacionais - Shoppings	<u>22</u>
Resultado Varejo	<u>22</u>
Resultado Financeiro	<u>23</u>
NOI, Lucro Líquido e FFO.....	<u>24</u>
Endividamento	<u>25</u>
Fluxo de Caixa e Investimentos	<u>27</u>
Portfolio Iguatemi	<u>28</u>
Potencial Construtivo	<u>29</u>
Propriedades para Investimento	<u>30</u>
Eventos	<u>31</u>
ESG	<u>32</u>
Mercado de Capitais	<u>33</u>
Anexo	<u>36</u>
Glossário	<u>42</u>

TELECONFERÊNCIA SOBRE OS RESULTADOS DO 2T26



5
AGO.2026

10h00 (BRT)
Brasília, Brasil

9h00 (GMT-4)
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
Ana Beatriz Lima

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

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

A Iguatemi S.A. [B3: IGT11], uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do segundo trimestre de 2026 (2T26). 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 2T26

Para assegurar a comparabilidade com o 2T26, o 2T25 foi recalculado em base pro forma, expurgando: (i) a participação temporária de sócios e parceiros no Pátio Higienópolis e Pátio Paulista; (ii) o ganho de capital da venda do Complexo Market Place e do Shopping Galleria; e (iii) o resultado de ativos com alteração de participação entre esses períodos. Movimentos devidamente comunicados ao mercado à época. Mais detalhes na [página 5](#) e [anexo](#).

- Vendas totais atingiram R\$ 6,6 bilhões no 2T26, crescendo 4,6% versus o 2T25;
 - Vendas/m² cresceram 13,3% na visão proporcional à participação da Iguatemi. As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 1,7% e as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 4,2% no 2T26 versus o 2T25;
 - Aluguel/m² cresceu 11,8% na visão proporcional à participação da Iguatemi. Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 2,7% e os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 2,5% no 2T26 versus o 2T25;
 - A receita bruta atingiu R\$ 441,4 milhões no 2T26, representando uma redução de 3,8% em relação ao 2T25. Crescimento de 8,8% versus o 2T25 pro forma;
 - A receita líquida ajustada⁽¹⁾ atingiu R\$ 396,0 milhões no 2T26, representando uma redução de 2,7% em comparação ao 2T25. Crescimento de 11,6% em relação ao 2T25 pro forma;
 - O EBITDA ajustado⁽²⁾ consolidado atingiu R\$ 290,5 milhões no 2T26, uma redução de 34,8% em relação ao 2T25, com margem EBITDA Ajustada de 73,4%. Crescimento de 10,8% versus o 2T25 pro forma;
 - O lucro líquido ajustado⁽²⁾ atingiu R\$ 133,8 milhões no 2T26, representando uma redução de 35,8% em relação ao 2T25, com margem líquida ajustada de 33,8%. Crescimento do lucro líquido recorrente ⁽³⁾ foi de 22,1% versus ano anterior;
 - O FFO ajustado⁽²⁾ foi de R\$ 170,9 milhões no 2T26, 28,9% abaixo do 2T25, com margem FFO ajustada de 74,5%. Crescimento do FFO recorrente ⁽³⁾ foi de 21,0% versus ano anterior;
 - O NOI ajustado encerrou em R\$ 298,5 milhões no 2T26, com margem recorde de 94,6%;
 - A alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em 1,62x Dívida Líquida/EBITDA ajustado. Desconsiderando o impacto de ganho de capital com a venda de participações minoritárias no 1T26, a alavancagem seria de 1,81x;
 - Concluída em 09 de abril, a aquisição de participação adicional de 3% no shopping Pátio Paulista, por R\$ 75,6 Milhões, reforçando a estratégia de investimento em ativos estratégicos do portfólio;
 - Concluída em 25 de junho, a nova emissão de CRI com captação de R\$ 535,0 milhões, a um custo de 97% do CDI e prazo de 8 anos;
 - Novo Programa de Recompra de Ações aprovado pela Companhia no montante de R\$60MM (aproximadamente 2,5 mil Units) com prazo de vigência até dezembro de 2027;
 - Realizada a 1ª edição do Iguatemi Talks Wellness, reunindo especialistas nacionais e internacionais para debates sobre bem-estar, longevidade, saúde, inovação e qualidade de vida no JK Iguatemi;
 - Divulgada 4ª edição do Relatório Anual de Sustentabilidade, referente ao exercício de 2025 ([Link](#));
- Eventos subsequentes:
- Concluído resgate antecipado, no dia 1º de julho, da totalidade da 2ª série da 11ª emissão de debêntures (IGTAB1), no montante de R\$ 236,1 milhões, refletindo a gestão de passivos;
 - Reafirmado rating AAA(BRA) da Iguatemi S.A. pela agência Fitch.

VENDAS TOTAIS R\$ 6,6 bi + 4,6% vs. 2T25	TAXA DE OCUPAÇÃO 96,9% no 2T26 +0,5 p.p. vs 2T25	RECEITA LÍQUIDA AJUSTADA⁽¹⁾ R\$ 396,0 mi +11,6% vs. 2T25 pro forma -2,7% vs. 2T25
VENDAS/M2 +13,3% na visão % IGTI	ALAVANCAGEM 1,62x +0,32x vs 1T26	EBITDA AJUSTADO⁽²⁾ R\$ 290,5 mi +10,8% vs. 2T25 pro forma -34,8% vs. 2T25
ALUGUEL/M² +11,8% na visão % IGTI	EBITDA VAREJO AJUSTADO 2T26 R\$ 8,1 mi +225,5% vs 2T25	FFO AJUSTADO⁽²⁾ R\$ 170,9 mi +21,0% vs. 2T25 Recorrente ⁽³⁾ -28,9% vs. 2T25

1) Excluindo o efeito da linearização;
2) Excluindo o efeito da linearização, o resultado do SWAP das ações.
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.



COMPARAÇÃO DE RESULTADO AJUSTADOS PARA M&A'S

PORTFOLIO ATUAL, APÓS M&A DOS ÚLTIMOS 12 MESES, APRESENTA CRESCIMENTO EM TODOS OS INDICADORES QUANDO COMPARADO NAS MESMAS BASES

A comparação entre os resultados de Receita Líquida, EBITDA, Lucro Líquido e FFO do 2T26 com o 2T25 é afetada por **efeitos não recorrentes decorrentes das movimentações de portfólio realizadas naquele trimestre**. Nas aquisições dos shoppings Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a **Companhia reconheceu temporariamente a participação de sócios e parceiros, gerando impacto positivo de R\$ 17,9 milhões no EBITDA e R\$ 6,9 milhões no FFO**. Adicionalmente, a conclusão da venda do Complexo Market Place e do Shopping Galleria, também no 2T25, gerou ganho de capital de R\$ 139,1 milhões no EBITDA e de R\$ 92,3 milhões no FFO.

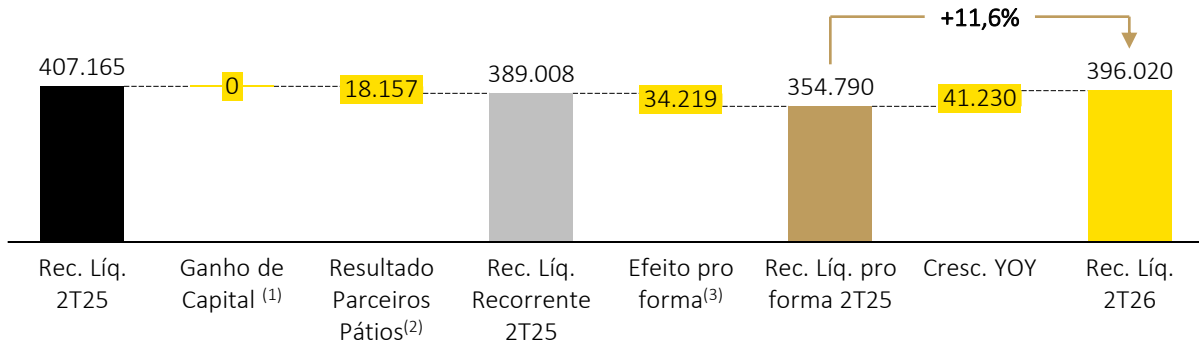
Ao longo dos últimos 12 meses, a Iguatemi também realizou novas reciclagens de portfólio e alterações societárias, **reduzindo sua ABL própria e tornando a comparação entre os períodos menos representativa da evolução**

operacional do negócio (ver tabela abaixo para detalhes).

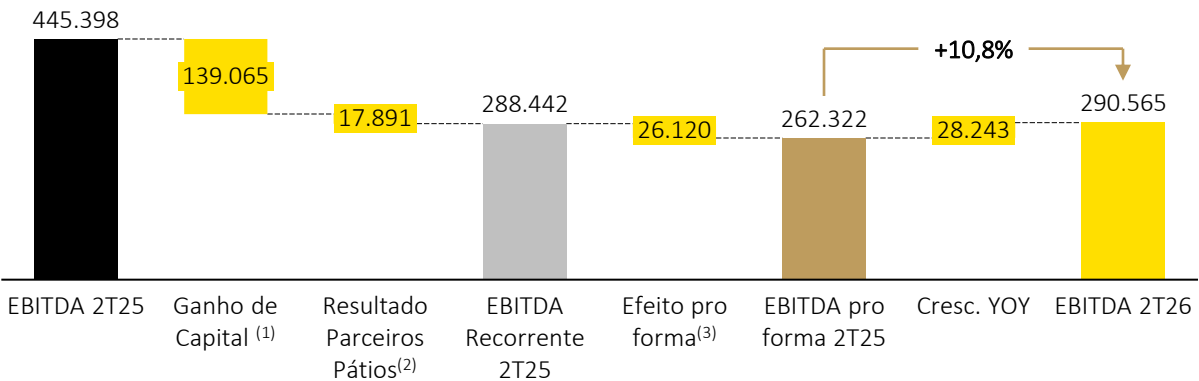
Para assegurar a comparabilidade, o 2T25 foi recalculado em base pro forma, expurgando o resultado dos ativos que tiveram alterações de participação entre os dois períodos. Nessa base comparável, a operação apresenta crescimento em todos os indicadores, reforçando a solidez operacional do negócio.

% Portfólio Iguatemi	2T26	2T25	Var. p.p.
Pátio Paulista	14,5%	11,5%	+3,0
Market Place	51,0%	100,0%	-49,0
Market Place Torres	51,0%	100,0%	-49,0
Iguatemi Alphaville	51,0%	60,0%	-9,0
Galleria	51,0%	100,0%	-49,0
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)



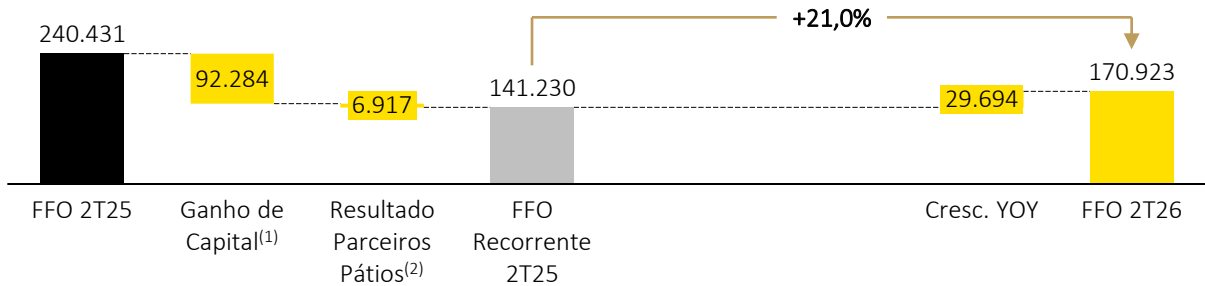
(1) Ganho de Capital das vendas de Participações no Market Place Shopping Center e Shopping Center Galleria;
(2) Visão recorrente, desconsidera as participações do Pátio Higienópolis e Pátio Paulista dos investidores parceiros da operação, como também o ganho de capital das vendas do Market Place e Galleria.
(3) Visão pro forma exclui o resultado dos ativos com alteração de participação societária entre os dois períodos, conforme tabela de comparabilidade.



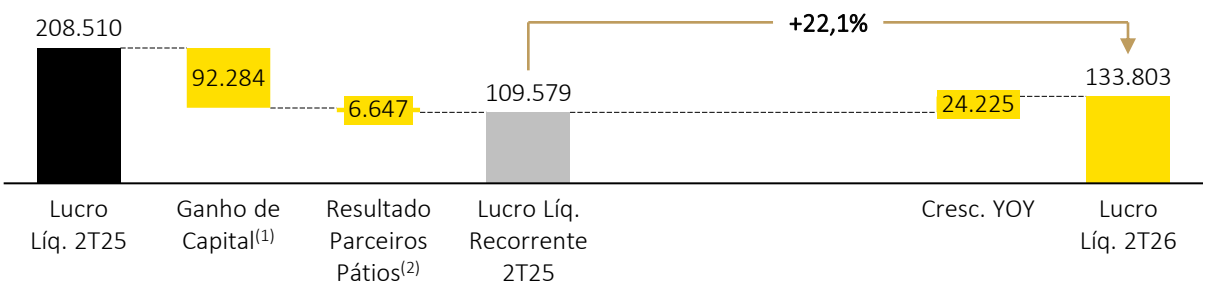
COMPARAÇÃO DE RESULTADO AJUSTADOS PARA M&A'S

PORTFOLIO ATUAL, APÓS M&A DOS ÚLTIMOS 12 MESES, APRESENTA CRESCIMENTO EM TODOS OS INDICADORES QUANDO COMPARADO NAS MESMAS BASES

Abertura FFO Ajustado (R\$ milhões)



Abertura Lucro Líquido Ajustado (R\$ milhões)



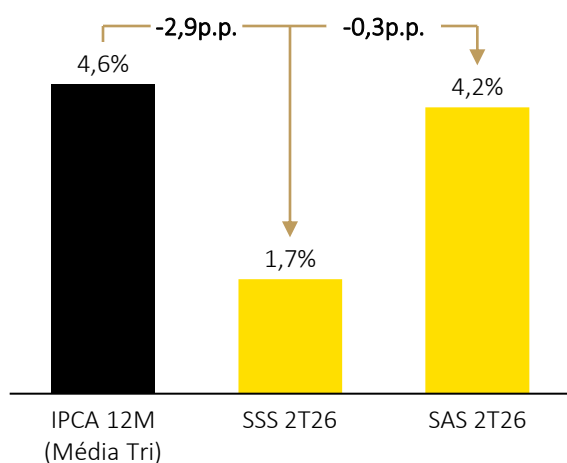
Shopping Pátio Paulista

- (1) Ganho de Capital das vendas de Participações no Market Place Shopping Center e Shopping Center Galleria;
- (2) 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.
- (3) Visão pro forma exclui o resultado dos ativos com alteração de participação societária entre os dois períodos, conforme tabela de comparabilidade.

VENDAS TOTAIS CRESCEM 4,6% E SAS MANTÉM EVOLUÇÃO EM LINHA COM A INFLAÇÃO

No 2T26, as vendas totais do portfólio Iguatemi totalizaram R\$ 6,6 bilhões, crescimento de 4,6% sobre o 2T25 resultado obtido em um trimestre atipicamente marcado pela Copa do Mundo Fifa 2026, com agenda de jogos mais ampla que a de edições anteriores, e pelo descasamento de calendário da Páscoa. Nas vendas mesmas áreas (SAS), o crescimento de 4,2% reforça a resiliência do portfólio e sua capacidade de manter trajetória positiva mesmo em um cenário de consumo mais exigente.

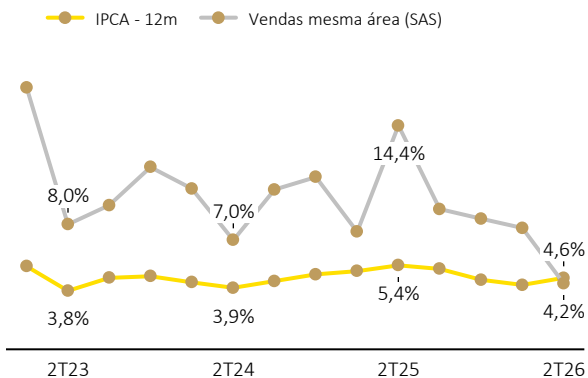
Crescimento real SAS x vendas totais no 2T26



Esse desempenho reflete a evolução contínua do portfólio, cada vez mais aderente ao perfil do cliente, sustentada por investimentos recorrentes em conteúdo, eventos, experiências e qualificação do mix de lojas — um processo que amplia, trimestre após trimestre, a diferenciação competitiva da Iguatemi frente ao restante da indústria.

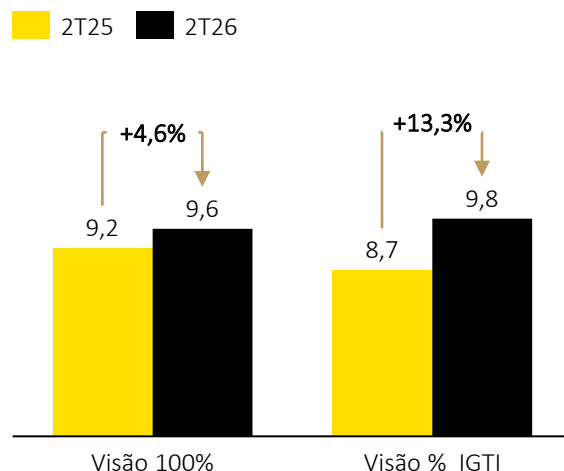


Crescimento real SAS do período (SAS vs. IPCA médio período)



A estratégia de alocação de capital e reciclagem de portfólio segue ampliando a exposição da Companhia a ativos de maior qualidade e produtividade movimento confirmado nas vendas por m², que cresceram 4,6% no comparativo anual e, na visão proporcional à participação da Companhia (% IGTI), 13,3%. A diferença entre os dois indicadores captura o efeito da estratégia: maior concentração em empreendimentos mais produtivos e menor exposição a ativos de contribuição relativa menor, reforçando a captura de valor da reciclagem de portfólio no longo prazo.

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





EFEITO COPA NAS VENDAS SE CONCENTRA NAS DATAS DE JOGOS DA SELEÇÃO, NOS DEMAIS DIAS CRESCEM 6,3%

Copa do Mundo

O mês de junho foi marcado pelo início da Copa do Mundo de 2026, disputada entre 11 de junho e 19 de julho. A seleção brasileira entrou em campo cinco vezes ao longo do torneio, sendo quatro partidas concentradas em junho. O gráfico abaixo compara as vendas mesmas lojas diárias dos nossos shoppings a partir do início da Copa com o dia da semana equivalente de 2025: **no acumulado de 11 a 30 de junho, as vendas equivaleram a 97,8% do comparável do ano anterior.**

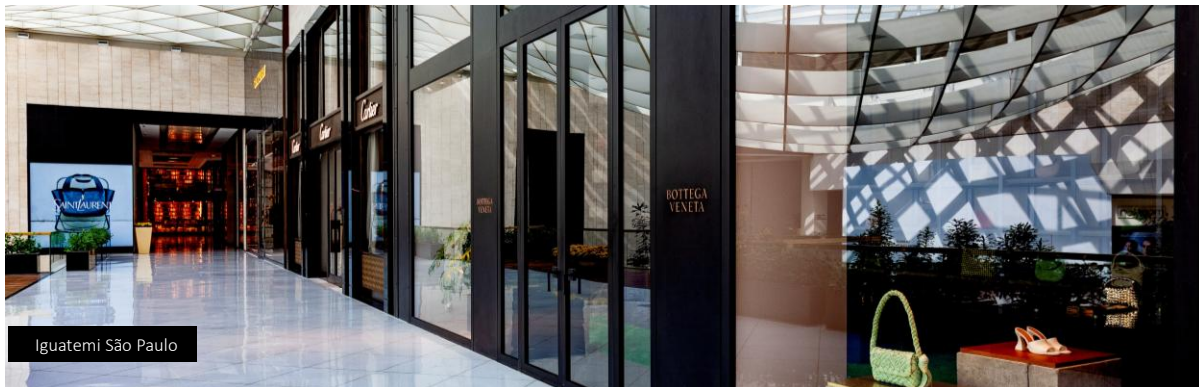
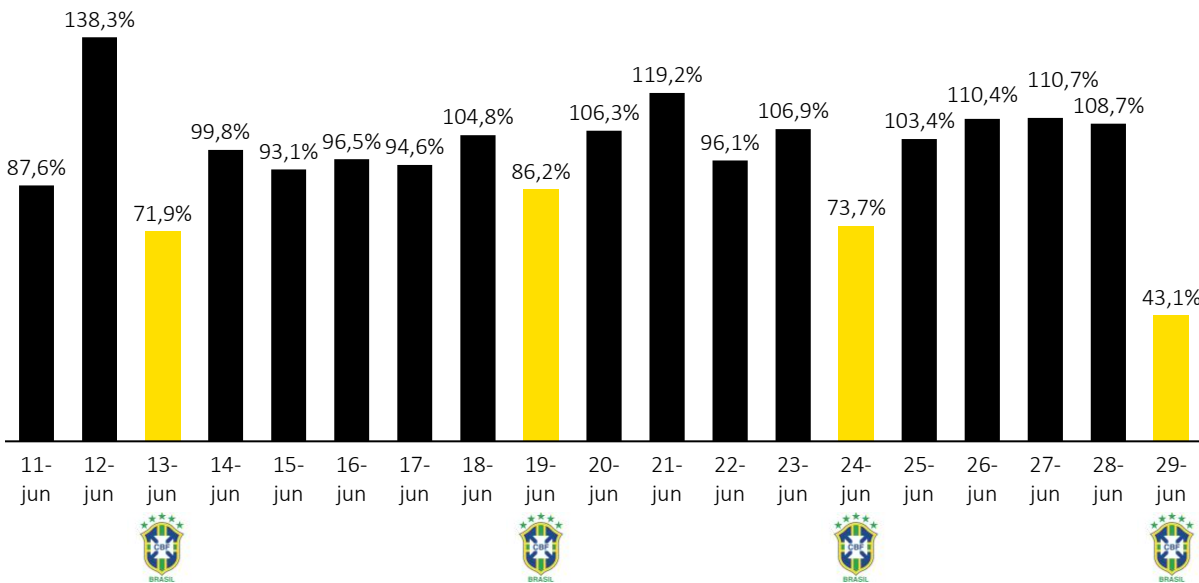
Jogos da Seleção Brasileira

O comportamento das vendas reflete um

efeito de calendário associado aos jogos da seleção. Nos quatro dias de partidas em junho, as vendas corresponderam a 68,5% do comparável de 2025. Nos demais dias do período, por outro lado, o índice atingiu **106,3%**, compensando quase integralmente a retração das datas de jogo.

O padrão observado, com retração concentrada nos dias de partida e recuperação nos dias subsequentes, sugere um importante efeito de deslocamento de consumo ao longo do período. Embora a recomposição das vendas nos dias sem jogos tenha mitigado grande parte do impacto, o **resultado acumulado indica que a Copa exerceu pressão pontual sobre o desempenho do trimestre.**

Crescimento vendas mesmas lojas – Copa do Mundo 2026 (26 vs. 25)



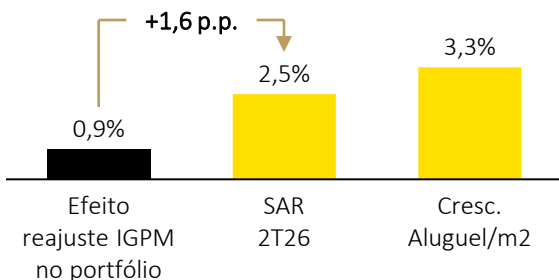
ALUGUEL AVANÇA ACIMA DA INFLAÇÃO E MANTÉM ESPAÇO PARA RÉPRECIFICAÇÃO

No 2T26, a receita de aluguel a 100% cresceu 3,4%⁽¹⁾ sobre o 2T25 — base que já refletia a consolidação integral dos Pátios Higienópolis e Paulista a partir de abril de 2025. O resultado é sustentado por renovações com leasing spreads positivos, avanço do aluguel percentual e aumento na taxa de ocupação.

O aluguel mesmas áreas (SAR) avançou 2,5%, mantendo um crescimento acima do IGP-M do período e da média de repasse da inflação na nossa carteira de 1,6p.p. refletindo a capacidade da Companhia de capturar crescimento orgânico nos aluguéis.

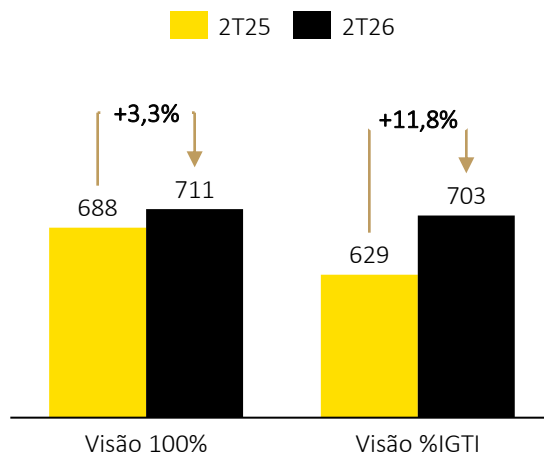
Esse desempenho decorre de três vetores complementares: (i) repasses do IGP-M acumulados nos últimos 12 meses de 0,9%; (ii) renovações com leasing spreads positivos e fechamento de área vaga; e (iii) aumento das receitas de aluguel percentual, impulsionado pelo crescimento das vendas e pela produtividade dos ativos.

Crescimento real SAR e Aluguel/m²



Na visão a 100%, o indicador por m² cresceu 3,3% no comparativo anual; na visão proporcional à participação da Iguatemi (% IGTI), o crescimento atingiu 11,8%, refletindo a maior exposição a ativos mais produtivos e os benefícios da estratégia de reciclagem de portfólio sobre a base de receita recorrente.

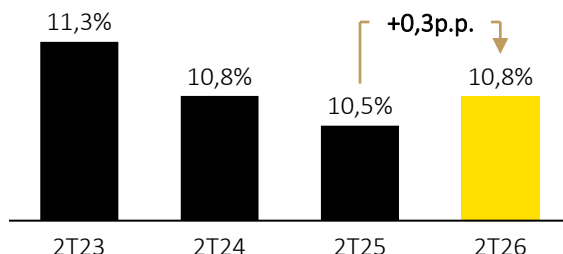
Aluguel/m² - Shoppings (trimestre)



O custo de ocupação permaneceu em patamar saudável, encerrando o 2T26 em 10,8%, com aumento de 0,3 p.p. em relação ao 2T25 e abaixo dos níveis observados nos anos anteriores.

A combinação de spread real positivo sobre o IGP-M, custo de ocupação controlado e crescimento do aluguel por m² sustenta a tese de que o portfólio Iguatemi mantém potencial adicional de reprecificação, à medida que os contratos são renovados e capturam a evolução operacional dos empreendimentos observada ao longo dos últimos anos.

Evolução custo ocupação (% sobre as vendas) - trimestre



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



QUALIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO ACELERA GERAÇÃO DE RESULTADO E AMPLIA BASE DE CRESCIMENTO

A aceleração dos resultados da Iguatemi nos últimos anos é decorrente **da qualificação da base de ativos por meio de alocação disciplinada de capital e o crescimento operacional** consistente dos empreendimentos que compõem o portfólio.

Pelo lado do portfólio, a Companhia conduziu um **ciclo relevante de movimentações, combinando aquisições estratégicas, aumento de participação em empreendimentos dominantes e reciclagem de ativos com menor potencial relativo**. No comparativo entre o 2T25 e o 2T26, tivemos mudança de participação em 10 ativos, conforme demonstrados abaixo na tabela.

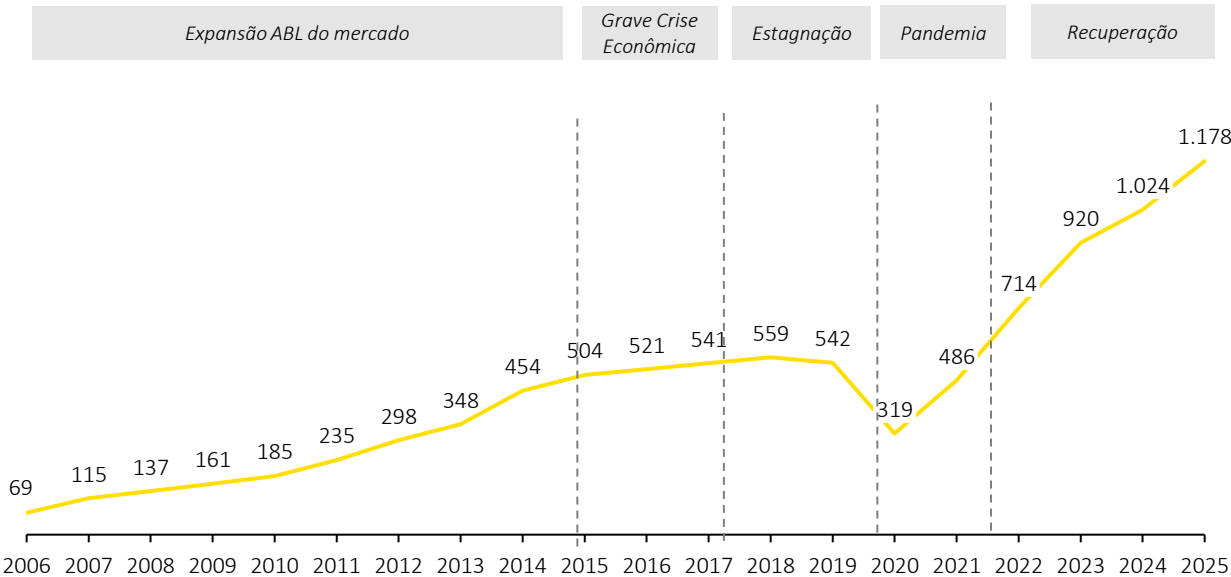
% Portfólio Iguatemi	2T26	2T25	1T25
Pátio Higienópolis	↑29,0%	↑29,0%	11,5%
Pátio Paulista	↑14,5%	↑11,5%	0,0%
Rio Sul	16,6%	16,6%	↑16,6%
Market Place	↓51,0%	100,0%	100,0%
Market Place Torres	↓51,0%	100,0%	100,0%
Iguatemi Alphaville	↓51,0%	60,0%	60,0%
Galleria	↓51,0%	100,0%	100,0%
Iguatemi Ribeirão Preto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

Dessa forma, entre as reduções e aumentos de participação a **Companhia redirecionou capital para ativos de maior produtividade como o Pátio Paulista, Pátio Higienópolis e o Rio Sul**.

Pelo lado operacional, **os ativos que permaneceram no portfólio ao longo desse ciclo também contribuíram de forma expressiva para o crescimento dos resultados**. O avanço consistente das vendas acima da inflação, a evolução real do aluguel nas renovações contratuais trimestre a trimestre, a redução do patamar de descontos, o crescimento do aluguel percentual e o crescimento consistente de locação temporárias, eventos, mídia e estacionamento, mantém uma dinâmica de crescimento sustentável para a carteira de ativos de modo geral, tudo isso pautado pela qualidade intrínseca dos empreendimentos. **Essa disciplina é inclusive reconhecida em relatórios do setor, que elegeram a Iguatemi como a melhor alocadora de capital em projetos orgânicos entre os pares do setor**.

O resultado combinado desses dois movimentos é visível na trajetória do **EBITDA Ajustado**: desde 2022, o indicador registrou um CAGR de 18,1%, ritmo significativamente superior ao crescimento da indústria.

Histórico evolução Ebitda Ajustado⁽¹⁾ (R\$ MM)



(1) Exclui efeitos de ganho de capital e o efeito da linearização



STATUS DAS OBRAS DE DESENVOLVIMENTO E EXPANSÕES DO PORTFÓLIO

Conforme divulgado pela Companhia em seu último Investor Day, a Iguatemi possui atualmente 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 retrofit do Market Place.

Nesse segundo 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 o a construção da Iguatemi Tower Campinas teve seu início oficial em 06 de julho de 2026.



	Iguatemi São Paulo	Iguatemi Brasília	Iguatemi Tower (Torre A)	Casa Figueira - infraestrutura
Inauguração Prevista	1T27	4T27	2T28	3T26
ABL total (mil m2)	4,9	15,5	16,7	-
% Iguatemi	60,0%	64,0%	52,0%	24,8%
% Comercializado	70,0%	60,0%	-	6,1%
% Realizado Obra física	42,2%	1,5%	1,5%	87,7%
% Capex Realizado	35,4%	12,5%	2,5%	46,6%



DESEMPENHO OPERACIONAL

INDICADORES OPERACIONAIS SEGUEM CRESCENDO COM QUALIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

Indicadores Operacionais	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
ABL Total Média (m²)	789.465	788.588	0,1%	780.732	769.820	1,4%
ABL Própria Final (m²)	426.327	489.095	-12,8%	427.517	484.170	-11,7%
ABL Própria Média (m²)	426.327	489.095	-12,8%	427.517	484.170	-11,7%
ABL Total Média Shopping (m²)	735.955	735.078	0,1%	736.140	716.310	2,8%
ABL Própria Média Shopping (m²)	399.757	448.445	-10,9%	400.947	443.521	-9,6%
Total Shoppings ⁽¹⁾	17	17	0,0%	17	17	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	6.594.833	6.303.976	4,6%	12.275.201	11.341.450	8,2%
Vendas mesmas lojas (SSS)	1,7%	12,1%	-10,4 p.p.	3,1%	9,4%	-6,3 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	4,2%	14,4%	-10,1 p.p.	5,6%	11,7%	-6,1 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	2,7%	10,4%	-7,7 p.p.	4,1%	7,4%	-3,3 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	2,5%	10,0%	-7,4 p.p.	4,3%	7,2%	-2,9 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,8%	10,5%	0,3 p.p.	11,4%	11,1%	0,3 p.p.
Taxa de Ocupação	96,9%	96,4%	0,5 p.p.	97,1%	96,5%	0,6 p.p.
Inadimplência líquida	0,1%	0,3%	-0,2 p.p.	0,7%	0,7%	0,0 p.p.
Venda/m² - Shoppings ⁽²⁾	9.609	9.190	4,6%	17.853	16.439	8,6%
Aluguel/m² - Shoppings ⁽²⁾	711	688	3,3%	1.393	1.310	6,3%
Aluguel/m² ⁽³⁾	631	610	3,3%	1.251	1.162	7,6%
Venda/m² - Shoppings % IGTI ⁽⁴⁾	9.837	8.686	13,3%	17.976	15.949	12,7%
Aluguel/m² - Shoppings % IGTI ⁽⁴⁾	703	629	11,8%	1.334	1.189	12,2%

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

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

Portfólio	2T26	06M26
Iguatemi São Paulo	1.387.752	2.540.597
JK Iguatemi	769.634	1.408.483
Pátio Higienópolis	434.244	816.316
Pátio Paulista	408.710	765.519
Market Place	90.510	175.220
Iguatemi Alphaville	204.907	376.509
Iguatemi Campinas	563.485	1.047.552
Galleria	115.238	227.866
Iguatemi Esplanada ⁽¹⁾	387.608	715.681
Iguatemi Ribeirão Preto	165.263	323.557
Iguatemi Rio Preto	167.865	321.420
Iguatemi Porto Alegre	695.306	1.259.167
Praia de Belas	168.174	315.959
Iguatemi Brasília	316.098	578.164
Rio Sul	510.844	995.933
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	111.035	195.483
I Fashion Outlet Santa Catarina	66.123	147.368
Power Center Iguatemi Campinas	32.037	64.408
Total	6.594.833	12.275.201
Vendas/m² - Shopping	9.609	17.853

(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)

Portfólio	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Iguatemi São Paulo	100.785	95.619	5,4%	194.877	180.651	7,9%
JK Iguatemi	51.017	47.340	7,8%	96.613	87.537	10,4%
Pátio Higienópolis	39.733	37.664	5,5%	77.222	73.212	5,5%
Pátio Paulista	38.804	36.181	7,3%	76.174	36.181	110,5%
Market Place	6.741	6.196	8,8%	12.342	12.051	2,4%
Market Place Torre (I & II)	6.754	6.488	4,1%	13.430	12.662	6,1%
Iguatemi Alphaville	13.404	12.636	6,1%	25.080	23.838	5,2%
Iguatemi Campinas	41.443	40.891	1,4%	81.569	78.586	3,8%
Galleria	8.217	8.545	-3,8%	16.495	16.936	-2,6%
Torre Sky Galleria	3.432	3.254	5,5%	6.863	6.476	6,0%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	26.037	25.514	2,0%	60.642	54.908	10,4%
Iguatemi Ribeirão Preto	11.360	11.115	2,2%	22.112	21.687	2,0%
Iguatemi Rio Preto	13.238	13.103	1,0%	25.701	24.997	2,8%
Iguatemi Porto Alegre	49.476	48.429	2,2%	94.892	91.952	3,2%
Torre Iguatemi Porto Alegre	3.130	2.997	4,4%	6.332	5.894	7,4%
Praia de Belas	14.643	16.615	-11,9%	30.003	32.913	-8,8%
Iguatemi Brasília	18.493	17.547	5,4%	35.608	33.732	5,6%
Rio Sul	41.472	41.532	-0,1%	81.524	80.634	1,1%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	6.214	5.903	5,3%	11.391	10.687	6,6%
I Fashion Outlet Santa Catarina	2.229	2.615	-14,8%	5.049	6.570	-23,2%
Power Center Iguatemi Campinas	1.247	1.127	10,6%	2.482	2.315	7,2%
Total	497.870	481.311	3,4%	976.400	894.421	9,2%
Aluguel/m² ⁽¹⁾	631	610	3,3%	1.251	1.162	7,6%

RECEITA DE ESTACIONAMENTO (R\$MIL)

Portfólio	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Iguatemi São Paulo	13.863	13.364	3,7%	27.895	25.309	10,2%
JK Iguatemi	10.870	10.360	4,9%	20.886	19.191	8,8%
Pátio Higienópolis	7.841	6.551	19,7%	15.697	14.431	8,8%
Pátio Paulista	6.003	5.880	2,1%	12.064	5.880	105,2%
Market Place	6.202	5.128	20,9%	11.532	9.721	18,6%
Market Place Torre (I & II)	0	0	-	0	0	-
Iguatemi Alphaville	6.367	5.959	6,8%	12.236	11.290	8,4%
Iguatemi Campinas	13.326	12.116	10,0%	25.468	23.161	10,0%
Galleria	4.714	4.203	12,2%	9.649	8.476	13,8%
Torre Sky Galleria	0	0	-	0	0	-
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	11.625	10.344	12,4%	22.096	19.974	10,6%
Iguatemi Ribeirão Preto	3.463	3.268	6,0%	6.826	6.530	4,5%
Iguatemi Rio Preto	3.656	3.367	8,6%	7.112	6.608	7,6%
Iguatemi Porto Alegre	11.699	10.594	10,4%	22.242	19.912	11,7%
Torre Iguatemi Porto Alegre	0	0	-	0	0	-
Praia de Belas	4.620	4.898	-5,7%	9.044	9.304	-2,8%
Iguatemi Brasília	4.687	4.293	9,2%	9.169	8.531	7,5%
Rio Sul	5.545	4.601	20,5%	10.867	9.339	16,4%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	1.921	1.649	16,5%	3.539	3.020	17,2%
I Fashion Outlet Santa Catarina	0	0	-	0	0	-
Power Center Iguatemi Campinas	434	387	12,0%	897	1.004	-10,6%
Total	116.835	106.961	9,2%	227.218	201.682	12,7%

(1) Considera ABL total shoppings, outlets e torres.

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



VENDAS

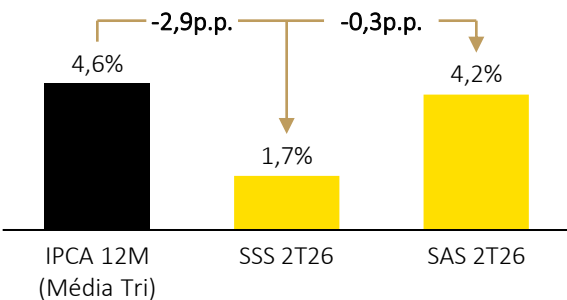
VENDAS MESMAS ÁREAS CRESCEM 4,2% AINDA ACIMA DA PERFORMANCE DO MERCADO

No 2T26, as vendas totais do portfólio Iguatemi atingiram R\$ 6,6 bilhões (+4,6% vs. 2T25), em um trimestre marcado pelo descasamento de calendário de Páscoa e pela Copa do Mundo da FIFA, que impactaram negativamente o varejo nesse período, conforme divulgado na mídia. Vale destacar também, que esse é o primeiro trimestre com todos os empreendimentos na mesma base comparativa.

O resultado do 2T26 como nos trimestres anteriores, reflete a continuidade da estratégia de qualificação dos ativos, com várias **inaugurações de novos lojistas como H&M no Iguatemi Porto Alegre, Praia de Belas e Iguatemi Esplanada**, e da seguida oferta de experiências e eventos aos consumidores.

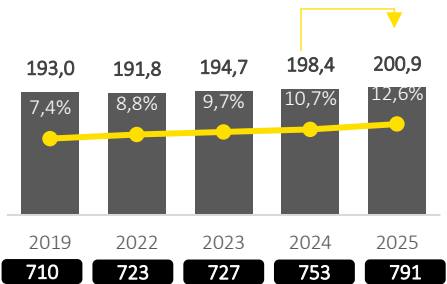
As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 1,7%, enquanto as vendas mesmas áreas (SAS) avançaram 4,2%. Embora o SAS tenha registrado uma queda real de 0,4 p.p. em relação ao IPCA médio do período (4,6%), o indicador permaneceu em trajetória positiva, refletindo a resiliência operacional do portfólio da Companhia. Mesmo em um trimestre difícil para o varejo, o spread entre as duas métricas reflete os efeitos da entrada de novas lojas trazendo sales spread ao portfólio.

Crescimento real SAS x SSS no 2T26



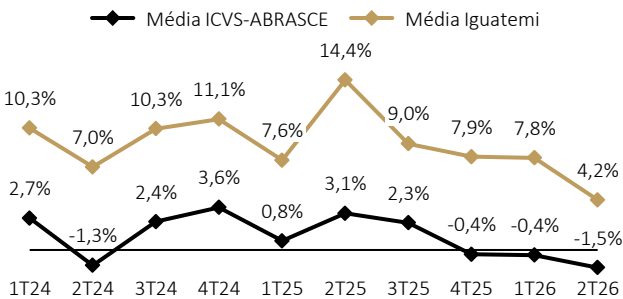
Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	Âncoras ⁽²⁾	2T26 x 2T25			06M26 x 06M25		
			Demais lojas	Total		Âncoras ⁽²⁾	Demais lojas	Total
Alimentação	19,7%	3,5%	0,6%	1,1%		2,7%	2,7%	2,7%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	36,9%	5,0%	0,8%	1,7%		4,5%	2,7%	3,1%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	9,7%	-22,2%	-8,2%	-10,3%		-21,2%	-7,9%	-10,0%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	16,7%	10,7%	3,9%	4,4%		11,6%	6,2%	6,5%
Serviços, Entretenimento, Outros	17,1%	14,8%	0,8%	7,7%		9,4%	2,4%	5,9%
Total	100,0%	4,9%	1,0%	1,7%		3,7%	2,9%	3,1%

Vendas Indústria SC e % IGTI (R\$ Bilhões)



O resultado superou novamente a média da indústria, com gap positivo de 5,7 p.p. frente ao ICVS Abrasce. Vale notar que o SAS do trimestre absorveu a vacância temporária do supermercado Nacional no Shopping Praia de Belas, cuja área será ocupada pelo Zaffari no 2S26, excluindo esse efeito, o indicador teria alcançado 4,4%. O indicador também foi impactado pela desocupação do Market Place, por conta do projeto de retrofit.

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



Na análise por segmentos, os destaques foram Serviços, Entretenimento e Outros, com Entretenimento crescendo 24,6%; e Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias, com Artigos diversos avançando 18,8%.

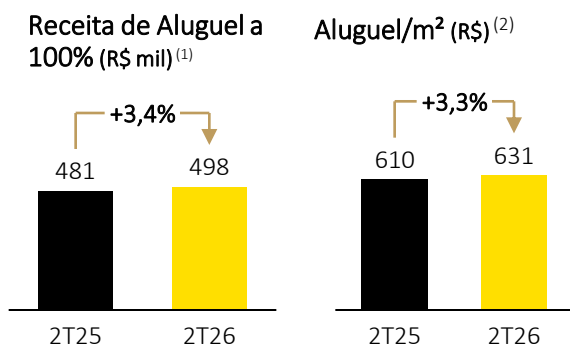
(1) Crescimento médio de vendas versus o ano anterior, de acordo com o ICVS – Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers Abrasce (ICVS Abrasce)
(2) Considerando âncoras como lojas com ABL igual ou superior a 1.000 m2 e demais lojas com ABL inferior a 1.000 m2.

ALUGUEL

ALUGUEL MANTÉM TRAJETÓRIA DE CRESCIMENTO COM GANHO REAL E FORTE DESEMPENHO DAS RECEITAS COMPLEMENTARES

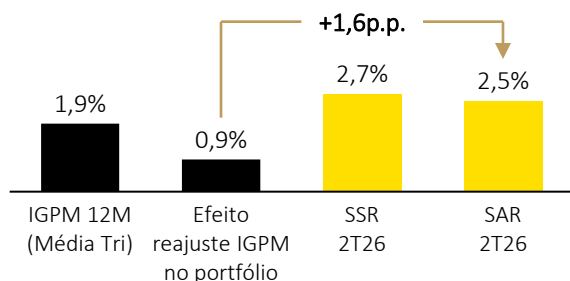
No 2T26, a receita de aluguel⁽¹⁾ da Iguatemi na visão 100% cresceu 3,4% em relação ao 2T25.

Na ótica por m² esse indicador cresceu 3,3% sobre o mesmo período do ano anterior, reforçando os ganhos de produtividade da base de ativos.



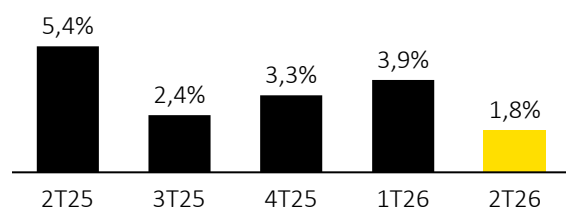
Nas bases comparáveis, o SAR avançou 2,5%, com ganho real de 1,6 p.p. sobre o IGP-M aplicado na carteira, resultado de reajustes contratuais acima da inflação. O indicador continuou refletindo os impactos temporários decorrentes do projeto de reposicionamento do Shopping Market Place e Praia de Belas, cujas intervenções ainda afetam parcialmente a geração de receita do empreendimento.

SSR & SAR vs 2T25 (%)



O SSR manteve a trajetória de crescimento real dos últimos períodos, atingindo 1,8% no trimestre.

Evolução SSR real (% YoY)



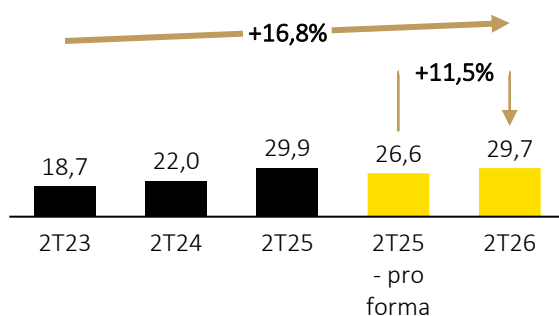
Os descontos concedidos seguem em queda, consolidando-se em patamares historicamente baixos e reforçando o ambiente favorável para evolução dos repasses de preço.

Variação YoY nos descontos concedidos (p.p.)



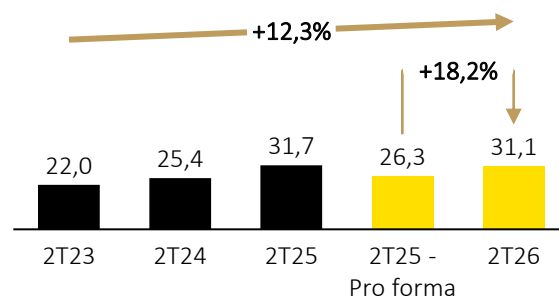
Na visão pro forma, o aluguel percentual avançou 11,5%, apresentando CAGR de 16,8% entre 2T23 e 2T26 e consolidando-se como um componente relevante e recorrente da receita de aluguel da Companhia. Na comparação com o 2T25 reportado, a receita recuou 0,7%. O desempenho segue evidenciando a capacidade dos ativos de capturar a performance operacional dos lojistas ao longo do ciclo.

Receita de Aluguel Percentual (R\$ mil)



Embora a receita de locação temporária tenha recuado 2,0% em relação ao 2T25 reportado, na visão pro forma apresentou crescimento de 18,3%, com CAGR de 12,3% 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

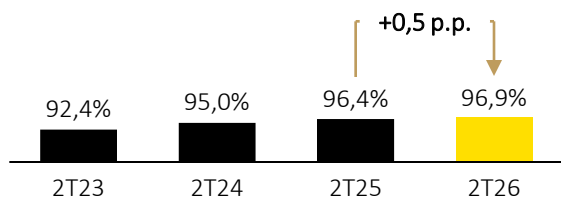
(2) Considera ABL total shoppings, outlets e torres

TAXA DE OCUPAÇÃO E MIX

TAXA DE OCUPAÇÃO CRESCE PARA 96,9% COM A EXPANSÃO DE MARCAS GLOBAIS, REFORÇANDO A QUALIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

No 2T26, a Iguatemi encerrou o trimestre com taxa de ocupação de **96,9%** representando um avanço de **0,5p.p.** em relação ao 2T25. Esse resultado reforça a dinâmica de qualificação contínua do portfólio, com shoppings cada vez mais completos, mix denso e diversificado, o que sustenta o fluxo de clientes, o desempenho de vendas e a expansão da base de receita recorrente.

Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



O patamar elevado de ocupação reflete a forte demanda por espaço nos empreendimentos da Companhia e evidencia um dos principais diferenciais que é a capacidade de gestão ativa do mix de lojistas. Ao longo do 2T26, materializou-se um dos principais movimentos anunciados no trimestre passado, a **expansão da H&M no portfólio da Iguatemi**. A marca inaugurou lojas no RIOSUL, Iguatemi Porto Alegre, Esplanada e Praia de Belas.



Na mesma linha, a **Birkenstock**, marca operada pela Iguatemi através da i-Retail, inaugurou no RIOSUL e assinou um contrato com o Iguatemi Campinas, reforçando o papel da Companhia como plataforma preferencial para marcas de referência em expansão nacional. Mais detalhes do resultado da i-Retail na página 21 ([link](#)).

O **Iguatemi Campinas** foi destaque no trimestre com a **abertura da expansão da Zara** em um projeto inovador com **2,8 mil m²** e a **inauguração da Carolina Herrera**, movimentos que ampliam a oferta de moda internacional e reforçam o posicionamento do ativo como principal endereço de luxo do interior paulista.

DIOR – IGUATEMI SÃO PAULO

O Iguatemi São Paulo foi escolhido pela Dior para receber uma nova operação da Maison, de **600m²**, inspirada na flagship da marca em Paris. A relevância desse projeto, reforça o posicionamento do ativo como referência incontornável para as principais casas de luxo globais. A decisão consolida o shopping como destino preferencial de consumidores de altíssimo padrão e reflete a confiança da marca na capacidade de consumo do empreendimento.



Outros contratos relevantes

Shopping Iguatemi São Paulo: inauguração da joalheria Ara Vartanian e do quiosque da Dominique, que opera a Diptyque, e em breve inauguração de um spa da marca de cosméticos alemã, Augustinus Bader. Além disso, o shopping também receberá a icônica pâtisserie francesa, Ladurée;

Shopping Pátio Higienópolis: assinatura de contrato com o restaurante Casa Europa, e as marcas Foxton e Oceane;

Shopping Iguatemi Esplanada: Inauguração da Life by Vivara e assinatura da Kiko Milano.

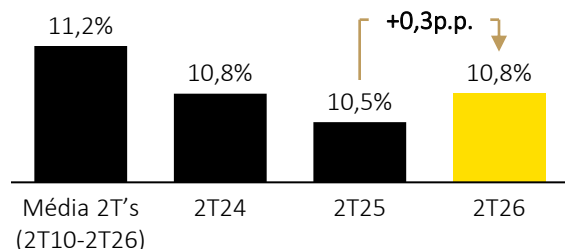
CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

BAIXA INADIMPLÊNCIA E AUMENTO DO CUSTO DE OCUPAÇÃO MANTÉM A CAPTURA DE VALOR ATRAVÉS DOS ALUGUÉIS

CUSTO DE OCUPAÇÃO

No 2T26, a Iguatemi encerrou o trimestre com custo de ocupação de 10,8%, aumento de 0,3 p.p. em relação ao 2T25. Mesmo com a variação anual, o indicador permaneceu em patamar saudável e abaixo da média dos últimos anos, refletindo a capacidade de crescimento dos aluguéis sem comprometer a sustentabilidade operacional dos lojistas.

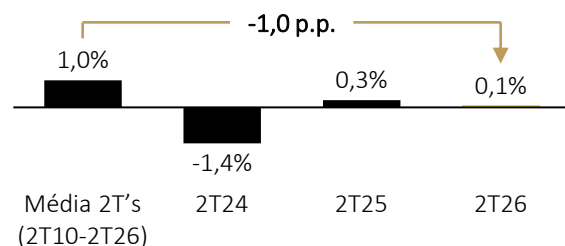
Evolução do custo de ocupação (%)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No 2T26, a inadimplência bruta mensal permaneceu em níveis reduzidos, em linha com o comportamento observado ao longo dos últimos trimestres. A baixa inadimplência bruta, combinada às recuperações de créditos de períodos anteriores, resultou em inadimplência líquida de apenas 0,1%, uma redução de 1,0 p.p. em relação à média histórica dos segundos trimestres e ainda inferior ao apresentado no 1T26. Na comparação com o 2T25, a inadimplência líquida apresentou queda de 0,2 p.p., reforçando a qualidade do portfólio da Companhia, os saudáveis custos de ocupação dos lojistas e a efetividade dos mecanismos de cobrança e gestão de crédito da Iguatemi.

Evolução da inadimplência líquida (%)



Iguatemi Campinas



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Conforme comunicado à época, os resultados financeiros do 2T25 passaram a refletir a consolidação integral das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista — tanto da Iguatemi quanto dos investidores parceiros — elevando a base de comparação. Vale destacar que as participações dos parceiros deixaram de transitar no nosso resultado a partir de 30/06/2025. Movimentos foram devidamente comunicados através dos Comunicados ao Mercado dos dias [15 de abril](#), [05 de agosto](#) e [29 de agosto de 2025](#).

DRE Consolidada – Gerencial (R\$ mil)	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Aluguel Mínimo Mensal	217.947	246.127	-11,4%	438.436	456.611	-4,0%
Aluguel Percentual	29.742	29.943	-0,7%	49.447	45.537	8,6%
Locação Temporária	31.123	31.749	-2,0%	56.689	55.658	1,9%
Taxa de Administração	23.882	20.469	16,7%	46.796	39.688	17,9%
Estacionamento	65.354	72.539	-9,9%	128.735	132.591	-2,9%
Outros (Shopping)	6.236	4.717	32,2%	12.246	11.295	8,4%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	67.111	53.334	25,8%	123.800	88.939	39,2%
Receita Bruta	441.394	458.878	-3,8%	856.148	830.319	3,1%
Impostos e descontos	-45.175	-51.002	-11,4%	-90.472	-91.373	-1,0%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-2.837	-10.158	-72,1%	-11.266	-25.803	-56,3%
Receita Líquida	393.382	397.718	-1,1%	754.410	713.143	5,8%
Custos	-72.979	-72.555	0,6%	-143.601	-133.595	7,5%
Despesas administrativas	-36.019	-32.359	11,3%	-72.972	-68.292	6,9%
Despesas Pré-operacionais	-1.704	-1.088	56,6%	-2.786	-1.543	80,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	4.881	143.824	-96,6%	149.416	155.116	-3,7%
Linearização revenda de ponto	4.311	1.486	190,1%	9.655	4.879	97,9%
Resultado de Equivalência Patrimonial	366	411	-10,9%	838	804	4,3%
EBITDA	292.237	437.436	-33,2%	694.961	670.512	3,6%
Depreciação e Amortização	-37.120	-31.921	16,3%	-72.363	-56.542	28,0%
EBIT	255.117	405.515	-37,1%	622.598	613.970	1,4%
Receitas Financeiras	61.555	25.674	139,8%	118.760	63.313	87,6%
Resultado operação SWAP	0	9.941	-100,0%	0	12.890	-100,0%
Despesas Financeiras	-146.051	-211.147	-30,8%	-304.006	-330.826	-8,1%
IR e CSLL	-35.533	-20.854	70,4%	-64.653	-42.771	51,2%
Participação dos minoritários	-31	-29	5,5%	-54	-56	-2,8%
Lucro Líquido	135.058	209.099	-35,4%	372.644	316.521	17,7%
Indicadores Financeiros – Gerencial	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Receita Líquida	393.382	397.718	-1,1%	754.410	713.143	5,8%
EBITDA (R\$ mil)	292.237	437.436	-33,2%	694.961	670.512	3,6%
Margem EBITDA	74,3%	110,0%	-35,7 p.p.	92,1%	94,0%	-1,9 p.p.
Lucro líquido (R\$ mil)	135.058	209.099	-35,4%	372.644	316.521	17,7%
Margem líquida	34,3%	52,6%	-18,2 p.p.	49,4%	44,4%	5,0 p.p.
FFO (R\$ mil)	172.178	241.021	-28,6%	445.007	373.063	19,3%
Margem FFO	43,8%	60,6%	-16,8 p.p.	59,0%	52,3%	6,7 p.p.
Receita líquida ajustada ⁽¹⁾	396.020	407.165	-2,7%	764.887	737.140	3,8%
EBITDA ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	290.565	445.398	-34,8%	695.783	689.630	0,9%
Margem EBITDA ajustado	73,4%	109,4%	-36,0 p.p.	91,0%	93,6%	-2,6 p.p.
Lucro líquido ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	133.803	208.510	-35,8%	373.261	322.352	15,8%
Margem líquida ajustada	33,8%	51,2%	-17,4 p.p.	48,8%	43,7%	5,1 p.p.
FFO ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	170.923	240.431	-28,9%	445.624	378.894	17,6%
Margem FFO ajustada	43,2%	59,0%	-15,9 p.p.	58,3%	51,4%	6,9 p.p.
NOI ajustado (R\$ mil) ⁽²⁾	304.604	295.841	3,0%	580.572	551.581	5,3%
Margem NOI ajustada	94,3%	93,0%	1,3 p.p.	93,3%	92,6%	0,7 p.p.
NOI pro forma (R\$ mil) ⁽³⁾	298.500	286.960	4,0%	574.467	542.700	5,9%
Margem NOI pro forma	94,3%	93,3%	1,0 p.p.	93,4%	92,7%	0,7 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 à época, os resultados financeiros do 2T25 passaram a refletir a consolidação integral das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista — tanto da Iguatemi quanto dos investidores parceiros — elevando a base de comparação. Vale destacar que as participações dos parceiros deixaram de transitar no nosso resultado a partir de 30/06/2025. Movimentos foram devidamente comunicados através dos Comunicados ao Mercado dos dias [15 de abril](#), [05 de agosto](#) e [29 de agosto de 2025](#).

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização	2T26 com linearização	2T26 sem linearização	2T25 com linearização	2T25 sem linearização
Aluguel Mínimo Mensal	217.947	217.947	246.127	246.127
Aluguel Percentual	29.742	29.742	29.943	29.943
Locação Temporária	31.123	31.123	31.749	31.749
Taxa de Administração	23.882	23.882	20.469	20.469
Estacionamento	65.354	65.354	72.539	72.539
Outros (Shopping)	6.236	6.236	4.717	4.717
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	67.111	67.111	53.334	53.334
Receita Bruta	441.394	441.394	458.878	458.878
Impostos e descontos	-45.175	-45.374	-51.002	-51.713
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-2.837		-10.158	
Receita Líquida	393.382	396.020	397.718	407.165
Custos	-72.979	-72.979	-72.555	-72.555
Despesas administrativas	-36.019	-36.019	-32.359	-32.359
Despesas Pré-operacionais	-1.704	-1.704	-1.088	-1.088
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	4.881	4.881	143.824	143.824
Linearização de revenda de pontos ⁽¹⁾	4.311		1.486	
Resultado de Equivalência Patrimonial	366	366	411	411
EBITDA	292.237	290.565	437.436	445.398
Depreciação e Amortização	-37.120	-37.120	-31.921	-31.921
EBIT	255.117	253.445	405.515	413.477
Receitas Financeiras	61.555	61.555	25.674	25.674
Resultado operação SWAP	0		9.941	
Despesas Financeiras	-146.051	-146.051	-211.147	-211.147
IR e CSLL	-35.533	-35.114	-20.854	-19.465
Participação dos minoritários	-31	-31	-29	-29
Lucro Líquido	135.058	133.803	209.099	208.510
FFO	172.178	170.923	241.021	240.431

(1) Linearização líquida da amortização.



Apartamento JK - JK Iguatemi



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

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

Conforme comunicado à época, os resultados financeiros do 2T25 passaram a refletir a consolidação integral das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista — tanto da Iguatemi quanto dos investidores parceiros — elevando a base de comparação. Vale destacar que as participações dos parceiros deixaram de transitar no nosso resultado a partir de 30/06/2025. Movimentos foram devidamente comunicados através dos Comunicados ao Mercado dos dias [15 de abril](#), [05 de agosto](#) e [29 de agosto de 2025](#).

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e Infracommerce	06M26 com linearização	06M25 sem linearização	06M25 com linearização	06M25 sem linearização
Aluguel Mínimo Mensal	438.436	438.436	456.611	456.611
Aluguel Percentual	49.447	49.447	45.537	45.537
Locação Temporária	56.689	56.689	55.658	55.658
Taxa de Administração	46.796	46.796	39.688	39.688
Estacionamento	128.735	128.735	132.591	132.591
Outros (Shopping)	12.246	12.246	11.295	11.295
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	123.800	123.800	88.939	88.939
Receita Bruta	856.148	856.148	830.319	830.319
Impostos e descontos	-90.472	-91.261	-91.373	-93.179
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-11.266		-25.803	
Receita Líquida	754.410	764.887	713.143	737.140
Custos	-143.601	-143.601	-133.595	-133.595
Despesas administrativas	-72.972	-72.972	-68.292	-68.292
Despesas Pré-operacionais	-2.786	-2.786	-1.543	-1.543
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	149.416	149.416	155.116	155.116
Linearização de revenda de pontos ⁽¹⁾	9.655		4.879	
Resultado de Equivalência Patrimonial	838	838	804	804
EBITDA	694.961	695.783	670.512	689.630
Depreciação e Amortização	-72.363	-72.363	-56.542	-56.542
EBIT	622.598	623.420	613.970	633.088
Receitas Financeiras	118.760	118.760	63.313	63.313
Resultado operação SWAP	0		12.890	
Despesas Financeiras	-304.006	-304.006	-330.826	-330.826
IR e CSLL	-64.653	-64.859	-42.771	-43.168
Participação dos minoritários	-54	-54	-56	-56
Lucro Líquido	372.644	373.261	316.521	322.352
FFO	445.007	445.624	373.063	378.894

(1) Linearização líquida da amortização.



Shopping Iguatemi Brasília



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO - SHOPPINGS

Conforme comunicado à época, os resultados financeiros do 2T25 passaram a refletir a consolidação integral das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista — tanto da Iguatemi quanto dos investidores parceiros — elevando a base de comparação. Vale destacar que as participações dos parceiros deixaram de transitar no nosso resultado a partir de 30/06/2025. Movimentos foram devidamente comunicados através dos Comunicados ao Mercado dos dias [15 de abril](#), [05 de agosto](#) e [29 de agosto de 2025](#).

DRE - Shoppings Gerencial (R\$ mil) ¹	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Aluguel Mínimo Mensal	217.947	246.127	-11,4%	438.436	456.611	-4,0%
Aluguel Percentual	29.742	29.943	-0,7%	49.447	45.537	8,6%
Locação Temporária	31.123	31.749	-2,0%	56.689	55.658	1,9%
Taxa de Administração	23.882	20.469	16,7%	46.796	39.688	17,9%
Estacionamento	65.354	72.539	-9,9%	128.735	132.591	-2,9%
Outros (Shopping)	6.236	4.717	32,2%	12.246	11.295	8,4%
Receita Bruta	374.283	405.544	-7,7%	732.348	741.380	-1,2%
Impostos e descontos	-27.348	-38.077	-28,2%	-58.608	-69.939	-16,2%
Receita Líquida	346.935	367.467	-5,6%	673.741	671.441	0,3%
Custos	-31.659	-38.257	-17,2%	-64.969	-72.780	-10,7%
Despesas administrativas	-36.019	-32.359	11,3%	-72.972	-68.292	6,9%
Despesas Pré-operacionais	-1.704	-1.088	56,6%	-2.786	-1.543	80,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	4.553	146.739	-96,9%	149.037	156.986	-5,1%
Resultado de Equivalência Patrimonial	366	411	-10,9%	838	804	4,3%
EBITDA	282.471	442.912	-36,2%	682.890	686.616	-0,5%
Margem EBITDA	81,4%	120,5%	-39,1 p.p.	101,4%	102,3%	-0,9 p.p.

(1) Excluindo o efeito da linearização



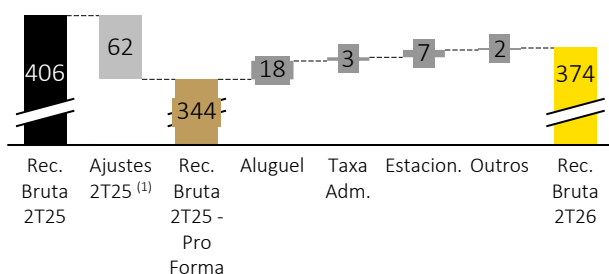
Shopping Iguatemi Brasília

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\$ 374 milhões no 2T26, uma redução de 7,7% em relação ao 2T25, refletindo uma base comparativa mais elevada em 2025 devido a estrutura da operação de compra dos ativos, Pátio Paulista e Pátio Higienópolis, onde a Companhia contabilizou participações referente a investidores da operação especificamente nesse trimestre. O gráfico abaixo apresenta o efeito destas movimentações, que quando expurgadas, refletem crescimento na Receita Bruta “pro forma” na ordem de 8,8%.

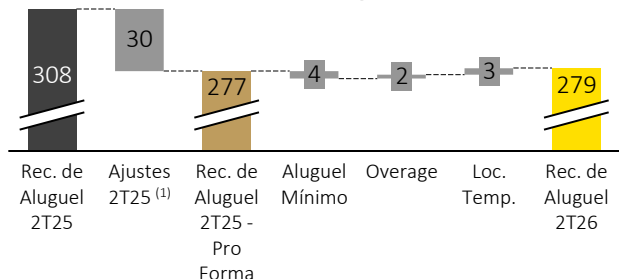
Crescimento receita bruta 2T26 (R\$ milhões)



A receita de aluguel registrou uma redução de 9,4% versus o 2T25, as variações serão explicadas abaixo:

- **Aluguel Mínimo:** O aluguel mínimo apresenta queda de 11,4%, justificado pela contabilização dos parceiros ocorridas no 2T25. Além do efeito gerado pela redução de participação em alguns ativos nos últimos doze meses. **Desconsiderando esses efeitos, a receita de aluguel apresentaria um crescimento de 4,8% versus o 2T25;**
- **Aluguel Percentual (overage):** apresentou uma redução de 0,7%, diante dos mesmo efeitos mencionados no item anterior. **Desconsiderando os efeitos mencionados, o crescimento seria de 11,5% versus o 2T25,** reflexo da capacidade do portfólio de capturar o crescimento de vendas dos seus lojistas;
- **Locações Temporárias:** redução de 2,0%, refletindo os mesmo efeitos já mencionados. **Na visão Pró Forma, o crescimento seria de 18,2% versus o ano anterior,** diante da capacidade de monetização através de patrocínios, espaços para eventos exclusivos e demais ações.

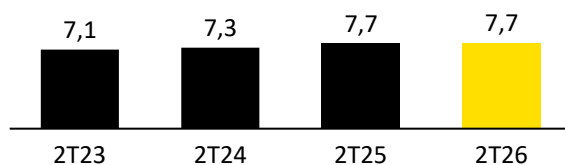
Crescimento receita de aluguel 2T26 (R\$ milhões)



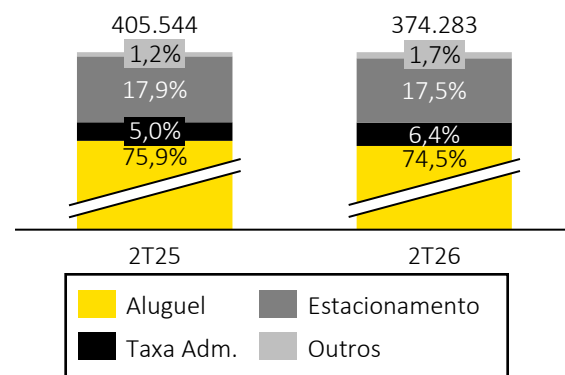
A taxa de administração cresceu 16,7%, refletindo o início da cobrança dessa taxa no Galleria, no complexo Market Place e no Shopping Pátio Paulista (a partir de 1º de agosto de 2025), além do aumento da cobrança nos ativos em que reduzimos nossa participação ao longo dos últimos 12 meses.

A Receita de Estacionamento no 2T26 apresentou uma queda de 9,9% em relação ao 2T25, refletindo o mesmo efeito explicado no item de aluguel. **Desconsiderando os efeitos mencionados, a linha teria crescido 12,4% sobre o ano anterior,** devido aos reajustes de tarifas aplicado no portfólio. O fluxo de veículos permaneceu estável na comparação anual, totalizando 7,7 milhões de veículos no 2T26, refletindo a consistência da demanda e a atratividade dos ativos da Companhia.

Fluxo de veículos (# milhões de veículos)



Composição da receita bruta nos 2T's (% total)



(1) Ajustes 2T25 compreendem: Exclusão das participações do Pátio Higienópolis e Pátio Paulista dos investidores parceiros, ganho de capital das vendas do Market Place e Galleria e resultado dos ativos com alteração de participação societária entre os dois períodos.



CUSTOS E DESPESAS - SHOPPINGS

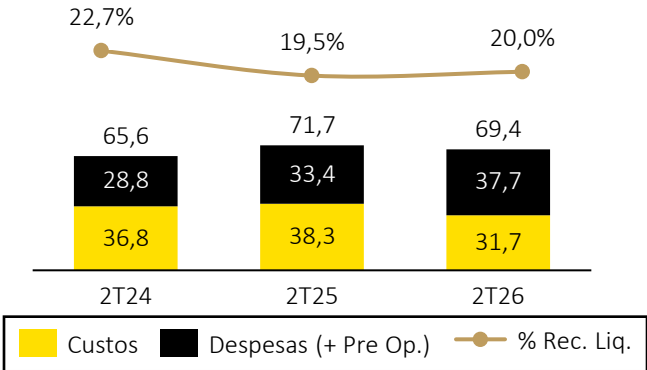
EFICIÊNCIA OPERACIONAL SUSTENTA CUSTOS E DESPESAS COMO PERCENTUAL DA RECEITA LÍQUIDA PRATICAMENTE ESTÁVEL

Os Custos de Aluguéis e Serviços apresentaram queda de 17,2% em relação ao 2T25 decorrente da redução de custos com estacionamento e área não locada, bem como reflexo das participações após M&A's realizados nestes últimos 12 meses.

As Despesas Administrativas apresentaram aumento de 11,3% em relação ao 2T25. A linha de pessoal apresentou um aumento de 6,6% em comparação ao mesmo período do ano anterior, refletindo os reajustes salariais anuais e preenchimento de vagas em aberto em algumas áreas da holding. As despesas com remuneração baseada em ações aumentaram 15,4%, em função da ampliação em 2026 da base de colaboradores elegíveis ao programa. Os aumentos observados nas demais linhas estão relacionados, principalmente, a despesas recorrentes com consultorias e programas de capacitação de executivos, alinhadas ao fortalecimento da governança e da gestão corporativa.

Vale destacar que os Custos e Despesas como percentual da Receita Líquida apresentam-se estáveis, reforçando a disciplina financeira da Companhia.

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



Despesas - Shopping (R\$ MM)	06M26	06M25	Var. (%)
Pessoal	-41,6	-40,8	1,9%
(-) Não recorrentes	3,0	7,1	-57,7%
Pessoal Ajustado	-38,6	-33,7	14,5%

Despesas Pré-operacionais

As Despesas Pré-operacionais somaram R\$ 1.704 mil no 2T26, apresentando um crescimento de 56,6% 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)	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-31.659	-38.257	-17,2%	-64.969	-72.780	-10,7%
Pessoal	-9.374	-9.870	-5,0%	-18.237	-17.924	1,7%
Serviços de terceiros	-4.360	-4.769	-8,6%	-7.368	-8.445	-12,7%
Fundo de promoção	-898	-1.230	-27,0%	-1.746	-2.026	-13,8%
Estacionamento	-6.793	-11.503	-40,9%	-16.540	-22.864	-27,7%
Outros	-10.233	-10.884	-6,0%	-21.077	-21.521	-2,1%
Despesas Administrativas	-36.019	-32.359	11,3%	-72.972	-68.292	6,9%
Pessoal	-19.879	-18.643	6,6%	-41.637	-40.872	1,9%
Remuner. baseado em ações	-4.556	-3.949	15,4%	-9.112	-7.898	15,4%
Serviços de terceiros	-6.833	-5.395	26,7%	-12.324	-10.491	17,5%
Outros	-4.752	-4.373	8,7%	-9.899	-9.031	9,6%
Total	-67.679	-70.616	-4,2%	-137.941	-141.071	-2,2%





OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS - SHOPPINGS

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS CAEM DEVIDO AO GANHO DE CAPITAL NO 2T25

As Outras Receitas e Despesas Operacionais totalizaram R\$ 4,5 milhões no trimestre, representando uma redução de 96,9% em relação ao 2T25. A queda é reflexo do ganho de capital de R\$ 139,1 milhões referente as vendas de participações minoritárias nos shoppings no ano anterior. Vale ressaltar que no acumulado do ano esses efeitos são comparáveis.

Nas demais linhas, a revenda de ponto recuou 46,2% na comparação anual, devido a descasamento da agenda comercial em relação ao ano anterior, enquanto a linha de Outros registrou queda de 31,1%.

Outras Rec. (Desp.) Op. - Shopping (R\$ mil)	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	0	0	0,0%	0	0	-
Revenda de ponto	2.619	4.866	-46,2%	4.072	7.319	-44,4%
Resultado vendas shoppings	0	139.065	-100,0%	143.354	139.065	3,1%
Outros	1.935	2.807	-31,1%	1.611	10.602	-84,8%
Total	4.553	146.739	-96,9%	149.037	156.985	-5,1%

RESULTADO VAREJO

MATURAÇÃO DO PORTFÓLIO IMPULSIONA CRESCIMENTO DE RECEITA E EXPANSÃO DE MARGEM

No 2T26, as operações de varejo registraram crescimento de 25,8% na receita bruta frente ao 2T25, impulsionado pelas inaugurações recentes, como a chegada da Birkenstock no RIOSUL, e a reabertura da nova loja da Goyard no JK Iguatemi. Mesmo com uma base de comparação forte do 2T25, com as inaugurações da Birkenstock no Pátio Higienópolis, Comme des Garçon e reinauguração da Polo Ralph Lauren no Iguatemi São Paulo, o crescimento de vendas nas mesmas lojas (SSS) atingiu 15% vs 2T25.

Os custos de mercadorias e despesas operacionais ficaram abaixo da expansão das receitas e avançaram 20,5% frente ao mesmo período do ano anterior. A operação apresentou ganho de eficiência, resultando em

um EBITDA positivo de R\$ 8 milhões, com crescimento de 225,5% em relação ao 2T25, e um aumento de margem de 10,2p.p., encerrando em 16,5%. Esse resultado evidencia a alavancagem operacional do modelo de negócios à medida que o volume de vendas cresce e a estrutura fixa é diluída.

Os resultados do trimestre reforçam a capacidade de execução da I-Retail, com as inaugurações recentes contribuindo para a diluição da estrutura fixa e para a expansão da rentabilidade. A combinação entre marcas em maturação e novas aberturas de alto potencial, sustenta a trajetória de crescimento do segmento e comprova a tese da Iguatemi de desenvolver operações próprias alinhadas ao público premium dos seus empreendimentos.

DRE Varejo (I-Retail e Iguatemi 365)	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Receita Bruta	67.111	53.334	25,8%	123.800	88.939	39,2%
Impostos e descontos	-18.026	-13.636	32,2%	-32.654	-23.240	40,5%
Receita Líquida	49.085	39.699	23,6%	91.146	65.699	38,7%
Custos e Despesas	-41.320	-34.298	20,5%	-78.632	-60.815	29,3%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	328	-2.915	-111,3%	379	-1.870	-120,3%
EBITDA	8.093	2.486	225,5%	12.893	3.015	327,7%
Margem EBITDA	16,5%	6,3%	10,2 p.p.	14,1%	4,6%	9,6 p.p.

(1) Sem Linearização.



RESULTADO FINANCEIRO

RESULTADO FINANCEIRO APRESENTA MELHORA MESMO EM AMBIENTE DE JUROS ELEVADOS

O Resultado Financeiro Líquido Recorrente totalizou R\$ 84 milhões no 2T26, apresentando melhora de 32,8% em relação ao 2T25.

As Receitas Financeiras aumentaram 72,8% versus 2T25, impulsionadas pelo aumento de 10,2% nos rendimentos de aplicações financeiras e pela variação positiva da linha de Outras Receitas Financeiras, que encerrou o trimestre em R\$ 14,6 milhões, beneficiada pela valorização de ativos detidos em moeda

estrangeira bem como da atualização do contas a receber associado às transações de M&A do período.

As Despesas Financeiras apresentaram redução de 9,6% em relação ao 2T25 recorrente, refletindo o menor custo de captação, bem como redução do saldo de contas a pagar associado às transações de M&A realizadas nos últimos trimestres.

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Receitas Financeiras	61.555	35.615	72,8%	118.760	76.203	55,8%
Rendimento aplicações	46.882	42.537	10,2%	101.935	88.595	15,1%
Resultado operação SWAP		9.941	n/a		12.890	n/a
Outros	14.673	-16.863	-187,0%	16.825	-25.282	-166,5%
Despesas Financeiras	-146.051	-161.409	-9,5%	-304.006	-281.088	8,2%
Despesas com juros	-140.386	-144.600	-2,9%	-284.337	-261.429	8,8%
Outros	-5.666	-16.809	-66,3%	-19.669	-19.659	0,0%
Total - Recorrente	-84.496	-125.795	-32,8%	-185.246	-204.885	-9,6%
Resultado Financeiro não recorrente (R\$ mil)	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Juros CRI Parceiros		-14.876	n/a		-14.876	n/a
AVP venda de ativos (CPC-12)		-34.862	n/a		-34.862	n/a
Total - Não Recorrente		-49.738	n/a		-49.738	n/a
Total	-84.496	-175.533	-51,9%	-185.246	-254.623	-27,2%



Casa Jereissati

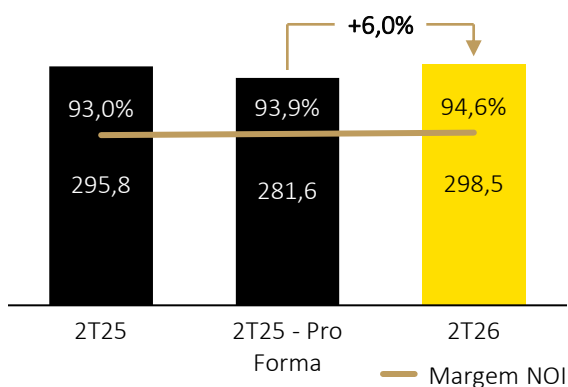
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

A alíquota efetiva de imposto de renda e contribuição social encerrou o 2T26 em 20,8% um **aumento de 12,2 p.p.** quando comparada

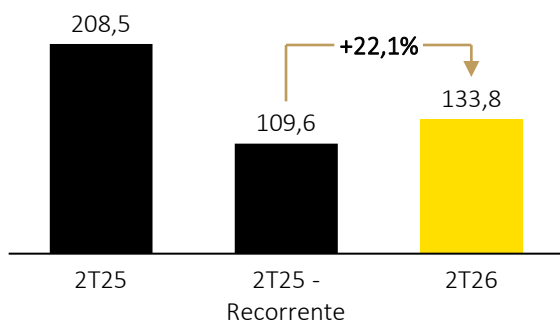
com o 2T25, que havia fechado em 8,5%, devido ao impacto na redução da alíquota pelas vendas de participação de ativos.

NOI, LUCRO LÍQUIDO E FFO

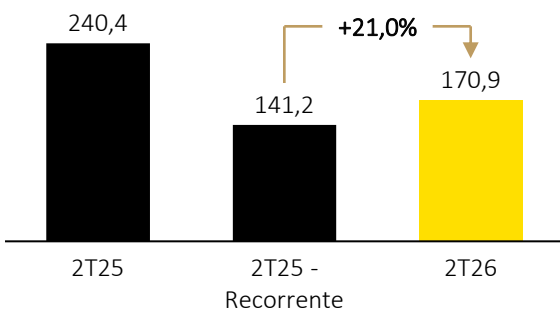
Evolução do NOI (R\$ milhões)



Evolução do Lucro Líquido Ajustado⁽¹⁾ (R\$ milhões)



Evolução do FFO Ajustado⁽¹⁾ (R\$ milhões)



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



ENDIVIDAMENTO

CAPTAÇÃO DE CRI DE R\$535MM A 97% CDI VIABILIZA LIABILITY MANAGEMENT

A Iguatemi encerrou o 2T26 com alavancagem de 1,62x (Dívida Líquida/EBITDA Ajustado), ante 1,29x no 1T26. A evolução da Dívida Total e das Disponibilidades no trimestre incorpora a captação de R\$ 535 milhões realizada ao final do 2T26, por meio de CRI que registrou demanda de 1,2x o volume ofertado, evidenciando o reconhecimento do mercado à qualidade de crédito da Companhia. A operação foi emitida a 97% do CDI, aproveitando janela favorável de mercado.

As disponibilidades de caixa encerraram o trimestre com aumento de 13%. No período, o caixa foi impactado pelo pagamento de dividendos e pelos desembolsos relacionados às aquisições do Pátio Higienópolis e do Pátio Paulista, efeitos mais do que compensados pela captação do CRI. Desconsiderando o ganho de

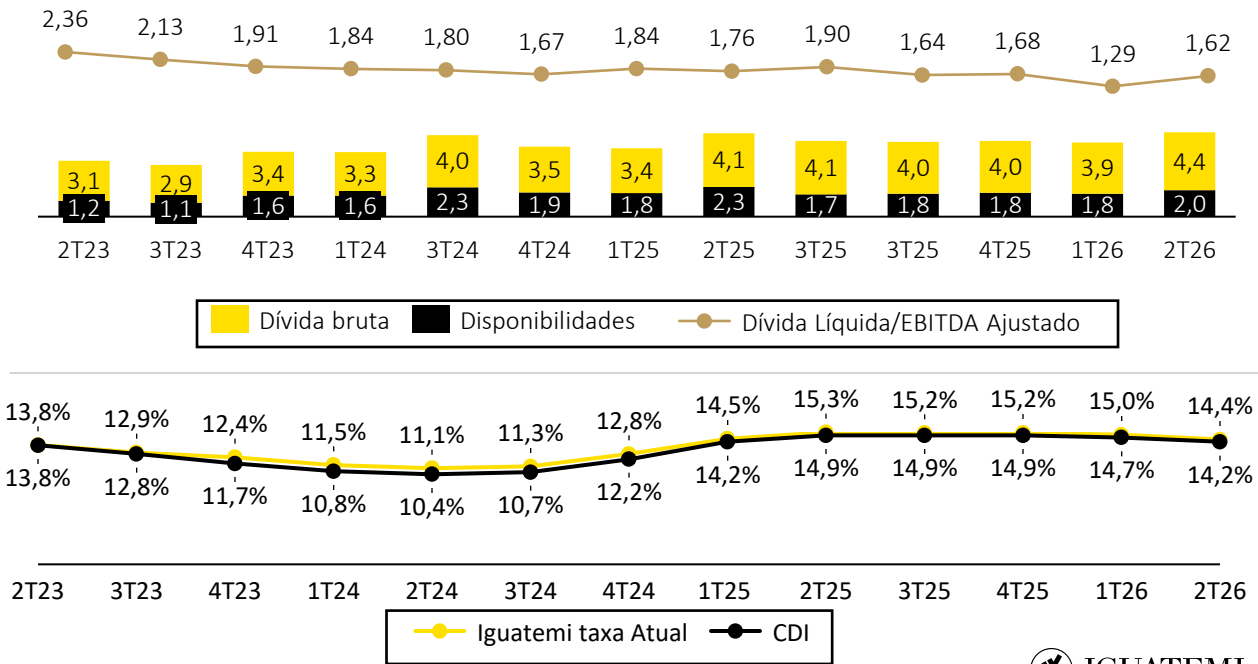
capital com a venda de participações minoritárias no 2T25 e no 1T26, a alavancagem ajustada encerraria o trimestre em 1,81x.

A captação integra uma operação de liability management. No início de julho, a Companhia pré-pagou uma debênture com custo de CDI + 1,63% e vencimentos em 2027 e 2028. Com essa substituição, o custo médio da dívida deverá recuar nos próximos trimestres para aproximadamente 100,5% a 101,0% do CDI, patamar mais favorável que o reportado ao final do 2T26 (101,9% do CDI) e o prazo médio subirá dos atuais 4,7 anos para 4,9 anos, combinando alongamento do perfil de vencimentos e redução da despesa financeira nos próximos períodos.

Dados Consolidados (R\$ mil)	30/06/26	31/03/26	Var. %
Dívida Total	4.436.282	3.941.725	12,5%
Disponibilidades	2.298.069	2.033.267	13,0%
Dívida Líquida	2.138.213	1.908.458	12,0%
EBITDA (LTM)	1.292.761	1.437.961	-10,1%
EBITDA Ajustado (LTM) ⁽¹⁾	1.322.778	1.477.612	-10,5%
Dívida Líquida/EBITDA	1,65x	1,33x	0,33x
Dívida Líquida/EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	1,62x	1,29x	0,32x
Custo da Dívida (% CDI)	101,9%	102,2%	-0,3 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	4,7	4,5	0,22

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

Evolução endividamento e alavancagem





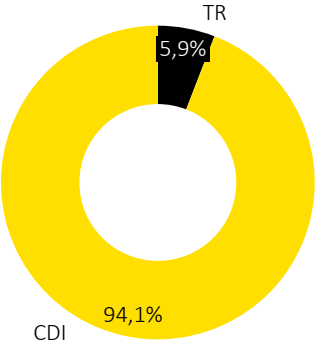
ENDIVIDAMENTO

CUSTO DA DÍVIDA PERMANECE ESTÁVEL, MESMO EM AMBIENTE DE JUROS ELEVADOS

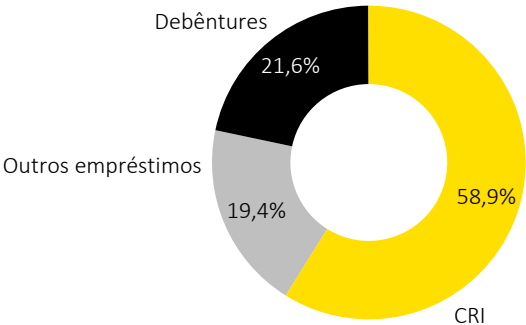
	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26
Prazo da Dívida (anos)	4,7	4,7	4,6	4,3	4,7	5,5	5,3	5,1	4,9	4,8	4,7	4,5	4,7
Custo da Dívida (%CDI)	101%	102%	106%	107%	107%	106%	105%	103%	102%	102%	102%	102%	102%

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	30/06/2026	%	31/03/2026	%
TR	261.003	5,9%	271.954	6,9%
CDI	4.175.279	94,1%	3.669.772	93,1%
Curto Prazo	498.422	11,2%	385.588	9,8%
Longo Prazo	3.937.860	88,8%	3.556.137	90,2%

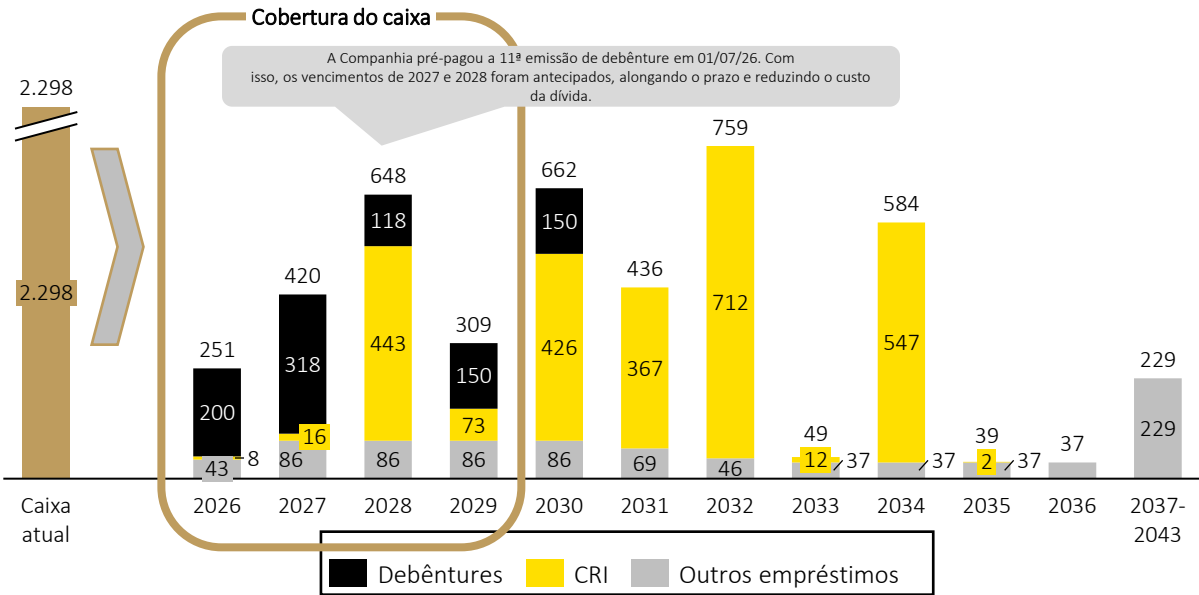
Perfil da dívida por indexador



Perfil da dívida por modalidade¹



Cronograma de amortização da dívida ⁽¹⁾ - Anual (R\$ milhões)



(1) Visão caixa; não inclui o pré pagamento da 2ª série da 11ª emissão de debênture (IGTAB1) realizado no dia 1º de julho de 2026;



FLUXO DE CAIXA

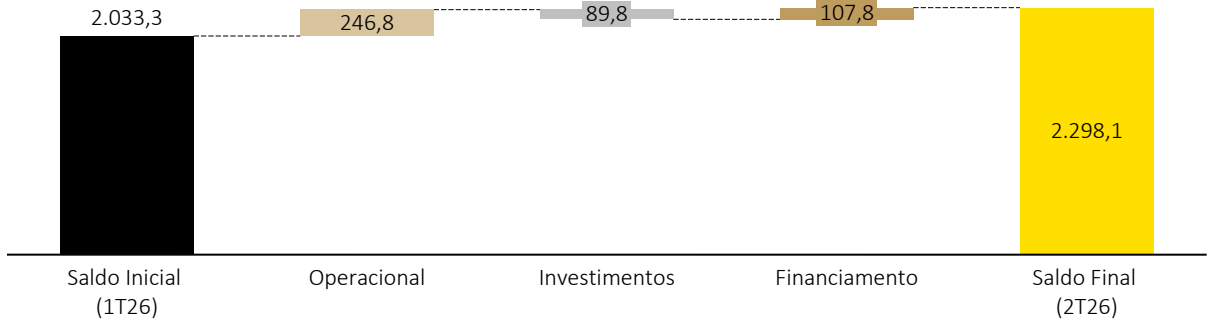
O caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) aumentou em R\$ 264,8 milhões em comparação ao trimestre anterior (1T26), finalizando em R\$ 2.298 milhões.

Principais variações foram (R\$ milhões):

- Caixa Líquido gerado pelas atividades

operacionais⁽¹⁾ de R\$ 246,8 milhões;

- Caixa Líquido das atividades de investimentos⁽²⁾ negativo em R\$ 89,8 milhões;
- Caixa Líquido das atividades de financiamento⁽³⁾ de R\$ 107,8 milhões positivos.



- (1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 196,0 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.
(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 196,8 milhões negativos classificados como “Aplicações Financeiras”.
(3) Caixa de Financiamento ajustado em R\$ 137,1 milhões em “Outros”.

INVESTIMENTOS

No 2T26, a Iguatemi investiu R\$ 132,3 milhões em CAPEX total. Considerando os M&A's (Compras e vendas) o investimento total líquido foi de R\$186,6 milhões no trimestre.

CAPEX (R\$ mil)	2T26	06M26
Manutenção	23.443	32.977
Desenvolvimento Imobiliário	80.639	141.765
Outros	28.206	51.702
Total ⁽¹⁾	132.289	226.444
Aquisições	54.272	54.680
Desinvestimentos ⁽²⁾	-	-260.371
Investimento Líquido Total	186.561	20.753



Shopping Higienópolis

(1) Não considera valores de capitalizações, que somam R\$24,3 milhões no acumulado.
(2) Valor considera os R\$191,7 MM recebidos em cotas do XPML11 em março de 2026, além dos R\$ 68,7 milhões recebidos em caixa.

PORTFÓLIO IGUATEMI

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	48.459	48.459	59,66%	28.911	98,1%
JK Iguatemi	São Paulo	34.083	34.083	100,00%	34.083	98,3%
Pátio Higienópolis	São Paulo	34.118	34.118	28,95%	9.877	98,3%
Pátio Paulista	São Paulo	38.135	38.135	14,45%	5.510	99,0%
Market Place	São Paulo	20.729	20.729	51,00%	10.572	93,5%
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.961	30.961	51,00%	15.790	96,5%
Iguatemi Campinas	Campinas	77.499	73.330	70,00%	51.331	95,9%
Galleria	Campinas	32.161	32.161	51,00%	16.402	97,2%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	Sorocaba	64.109	64.109	61,01%	39.115	96,7%
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽³⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678	100,0%
Shopping Rio Sul	Rio de Janeiro	51.812	51.812	16,63%	8.616	99,1%
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.382	43.382	65,00%	28.198	92,7%
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.748	43.748	70,00%	30.624	91,3%
Subtotal Sudeste		525.752	518.705	54,50%	282.708	96,4%
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	68.823	68.823	42,58%	29.305	98,6%
Praia de Belas	Porto Alegre	46.168	46.168	50,55%	23.338	95,5%
Subtotal Sul		114.991	114.991	45,78%	52.643	97,9%
Iguatemi Brasília	Brasília	34.551	34.551	64,00%	22.113	98,2%
Subtotal DF		34.551	34.551	64,00%	22.113	98,2%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.054	20.054	51,00%	10.228	98,1%
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	20.119	20.119	54,00%	10.865	96,8%
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁵⁾	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201	99,8%
Subtotal Outlet e Power Center		67.708	67.708	62,46%	42.293	98,4%
Subtotal Shoppings		743.002	735.955	54,32%	399.757	96,9%
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		796.512	789.465	54,00%	426.327	96,8%

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.

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).

Conforme mencionado nos últimos relatórios de resultados, parte da nossa estratégia vem

Empreendimento	Área terreno (m ²)	Potencial Desenv. m ² (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.





PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

ESTIMATIVA DE VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES EM OPERAÇÃO ESTÁ 78,8% ACIMA DO ENTERPRISE VALUE DA EMPRESA

O valor justo das propriedades em operação e em desenvolvimento, já considerando as participações adquiridas nos shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis e as vendas de participações minoritárias ocorridas no 1T26, encerrou o primeiro semestre de 2026 em R\$ 16,8 bilhões, 78,8% acima do *Enterprise Value* da Companhia no 2T26.

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.

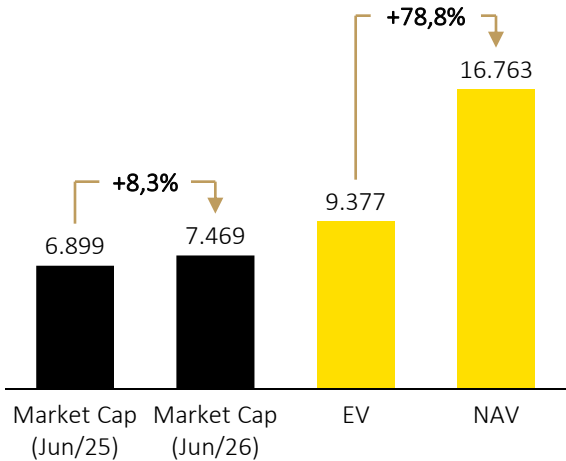
As seguintes premissas foram utilizadas:

- 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.

	2017	2018	2019	2020	Unit Equivalente					
	2021	2022	2023	2024	2025	6M26				
Valor a 100% (R\$ milhões)	23.859	20.908	22.728	26.988	32.203	32.203				
Participação Iguatemi (R\$ milhões)	14.034	12.752	14.070	15.631	17.168	16.763				
ABL total (mil m²)	709	723	727	753	753	751				
ABL própria (mil m²)	469	489	490	481	481	450				
Número de Ações (mil)	264.109	300.585	300.585	300.585	296.728	296.728				
Preço da Ação (R\$)	16,90	17,59	23,63	17,27	25,57	25,01				
NAV por Ação (R\$)	53,14	42,42	46,81	52,00	57,86	56,49				

Data base: 30/06/2026

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



(1) Data base do Market Cap e EV: 30/06/2026;



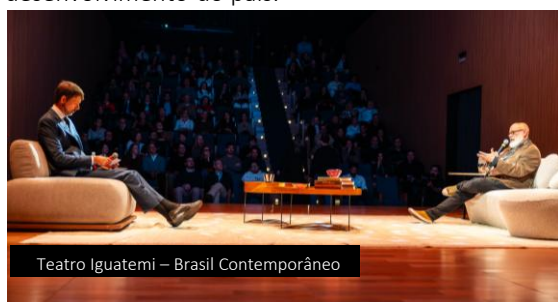
EVENTOS

NOVAS INICIATIVAS REFORÇAM O POSICIONAMENTO DOS ATIVOS COMO CENTROS DE CULTURA, BEM-ESTAR E EXPERIÊNCIAS

BRASIL CONTEMPORÂNEO

Reforçando seu posicionamento como fomentadora de cultura e conhecimento, a Iguatemi lançou a **série Brasil Contemporâneo**, conduzida pelo professor Fernando Schüller e realizada no novo **Teatro Iguatemi São Paulo**. A iniciativa reúne especialistas para debater temas relevantes para o desenvolvimento do país.

Nas últimas edições, **Professor HOC**, **Marcos Troyjo** e **Luiz Felipe Pondé** discutiram o posicionamento do Brasil frente às mudanças econômicas, tecnológicas e geopolíticas globais, promovendo uma reflexão sobre os desafios e oportunidades para o desenvolvimento do país.



Teatro Iguatemi – Brasil Contemporâneo

IGUATEMI TALKS WELLNESS

Seguindo o sucesso do Iguatemi Talks Fashion, o **JK Iguatemi** lançou em junho, a **1ª edição do Iguatemi Talks Wellness**, iniciativa voltada aos temas de bem-estar, longevidade e qualidade de vida. O evento reuniu grandes nomes nacionais e internacionais em uma programação de painéis e experiências imersivas.

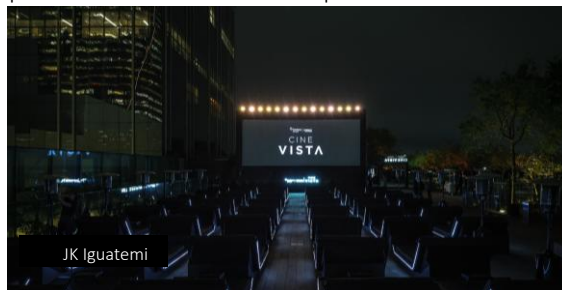
Com **20% de participação de clientes Iguatemi One**, o evento contou com **ativações de marcas parceiras**, como a **ALO Yoga**, e gerou ampla repercussão, com potencial de impacto superior a 2 milhões de pessoas.



12ª EDIÇÃO CINE VISTA - JK IGUATEMI

Reforçando seu papel como um dos principais polos de cultura e entretenimento da cidade de São

Paulo, o **JK Iguatemi** realizou entre maio e junho a **12ª edição do Cine Vista**, evento proprietário já consolidado no calendário cultural da capital. A edição **exibiu 23 filmes e alcançou ocupação de 100%**, reunindo mais de 2 mil pessoas, sendo 37,5% clientes Iguatemi One, além de contar com o patrocínio do Bradesco Principal.



ARRAIÁ - SHOPPING RIOSUL

Reforçando seu posicionamento como um importante polo de lazer e entretenimento, o **Shopping RIOSUL** realizou, nos dias 27 e 28 de junho, a **segunda edição do tradicional Arraiá sob a gestão da Iguatemi**. O evento reuniu mais de 5 mil pessoas em uma programação que combinou atrações musicais, atividades infantis e operações gastronômicas, o evento contou com o patrocínio de Bradesco e iFood. Além de fortalecer o relacionamento com clientes e patrocinadores, a **iniciativa arrecadou 1,4 tonelada de alimentos para a ONG Viva Rio** e gerou ampla visibilidade na mídia, com 12 matérias publicadas.



PÁTIO GOURMET - PÁTIO HIGIENÓPOLIS

Nos dias 27 e 28 de junho, o **Pátio Higienópolis** realizou a **13ª edição do Pátio Gourmet**, reunindo **15 restaurantes paulistanos** em uma experiência ao ar livre voltada à gastronomia, entretenimento e convivência. Com público superior a 8 mil pessoas, o evento contou com patrocínio e ativações de marcas como Bradesco Principal, American Express e Gourmet iFood, além de apresentações musicais e atividades infantis em parceria com a Ri Happy.

ESG

IGUATEMI DIVULGA O SEU 4º RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE

A Iguatemi publicou seu **4º Relatório de Sustentabilidade**, consolidando mais um ciclo de uma agenda ESG integrada à estratégia do negócio. O documento reflete uma jornada que **evoluiu do estabelecimento das bases, em 2021, para um estágio de maturidade**, traduzindo-se em avanços concretos nas três dimensões da agenda.

RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE 2025



Ambiental | Descarbonização com método

O ano de 2025 marcou a estruturação do plano de descarbonização alinhado à metodologia SBTi (Science Based Targets initiative), orientando a redução das emissões dos Escopos 1 e 2 nos próximos anos. Os resultados já refletem essa trajetória: a Companhia opera com **100% de energia renovável**, atingiu **94,3% de reaproveitamento de resíduos** e mantém **Selo Ouro no GHG Protocol** pelo terceiro ano consecutivo. Além disso, a evolução na certificação LEED do portfólio segue como uma frente ativa da estratégia de construções sustentáveis.



Casa Figueira Campinas – LEED Gold

Social | Diversidade que reflete a cultura

Na pauta de pessoas o destaque foi para a representatividade feminina em todos os níveis de liderança: **56% do Comitê Executivo, 40% da diretoria estatutária e 54% dos cargos de liderança** são ocupados por mulheres. Esse resultado se soma a um investimento consistente em desenvolvimento, capacitação e bem-estar, reconhecido pela manutenção do selo Top Employer pelo 5º ano consecutivo. A Iguatemi também estruturou uma nova estratégia de Investimento Social Privado, que alcançou R\$ 12 milhões em 2025, distribuídos entre Cidades, Cidadania, Educação e Cultura.



Iguatemi Ribeirão Preto – Outubro Rosa

Governança | Maturidade e transparência

Em governança, a avaliação anual do Conselho de Administração alcançou **94,3% de aprovação**, (+3 p.p.vs 2024), reforçando a solidez das práticas internas. No mercado, a Companhia renovou sua presença na carteira do ISE B3 (**75,83 pontos**), e **manteve a nota B no CDP**, além de avançar na prototipação das adequações ao IFRS S1 e S2.

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.



Offsite Liderança - 2025



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 30/06/2026, 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	22.810.520	2.253.998	212.246.855	424.493.710	216.471.500	72,95%
Tesouraria	1.510.000	36.200	82.454	164.908	313.683	0,11%
Total	554.453.150	2.290.198	216.539.279	433.078.558	296.728.385	100,0%

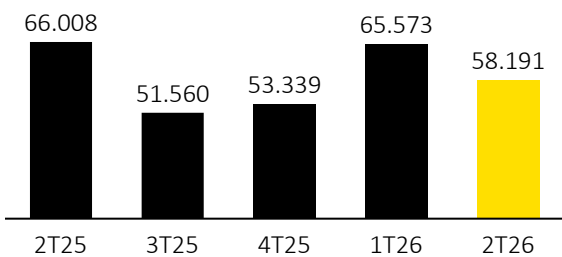
A Unit da Iguatemi encerrou o 2T26 cotada a R\$ 25,01. Atualmente, 14 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

O retorno gerado ao acionista fechou o 2T26 com aumento de 3,5% em relação ao 2T25.

IGTI11	
Preço final (30/06/2026)	R\$ 25,01
Maior preço 2T26	R\$ 30,19
Menor preço 2T26	R\$ 23,30
Valorização no 2T26	-11,58%
Número de units equivalentes	296.728.385
Market Cap (30/06/2026)	R\$ 7.421.176.916
Média diária de liquidez 2T26	R\$ 58.191.018

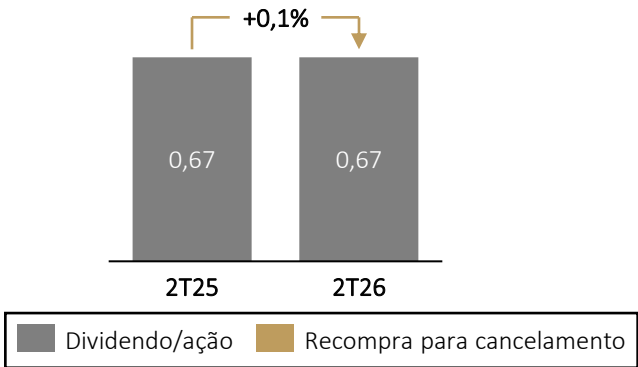
Fonte: Bloomberg. Data base: 30/06/2026

Volume diário médio trimestral (R\$ mil)



Fonte: Bloomberg. Data base: 30/06/2026

Retorno gerado ao acionista (R\$/ação)*



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





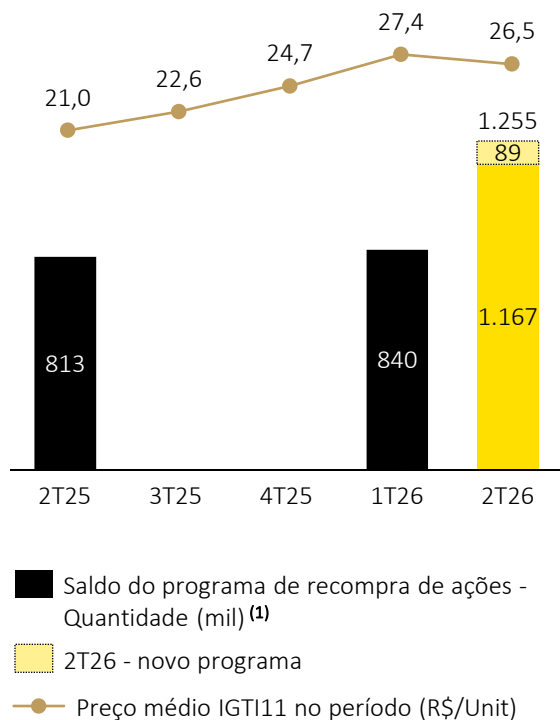
MERCADO DE CAPITALAIS

Após o encerramento do programa anterior, no qual a Companhia executou 26% do volume aprovado, a **Iguatemi aprovou, em 9 de junho de 2026, um novo programa de recompra de R\$ 60,3 milhões** (~ 2,5 MM de units equivalentes).

A continuidade do programa reflete a disciplina da Companhia na alocação de capital e sua atuação oportunística na aquisição de ações em patamares atrativos.

Até o final do 2T26, foram adquiridas 72.286 units equivalentes (IGTI11, IGTI3 e IGTI4) **no âmbito do novo programa**, representando aproximadamente 3% do volume aprovado e um investimento de R\$ 1,7 milhão. Levando em consideração os dois programas, o total de ações adquiridas no 2T26 foi 398.943 units equivalentes.

Evolução do programa de recompra de ações e SWAP



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



Shopping RIOSUL

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM N° 381/2003

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, EBITDA e Fluxo de Caixa Proforma não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.

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

SOBRE A IGUATEMI S.A.

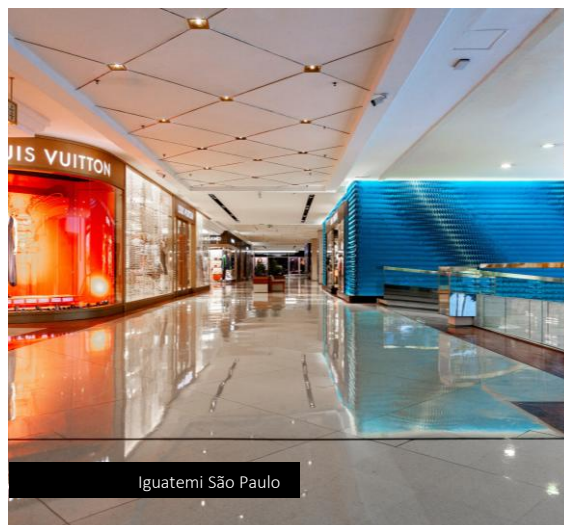
A Iguatemi é uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais, e-commerce premium no modelo marketplace, premium outlets e complexos imobiliários de uso 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 789,4 mil m² de ABL total média, sendo a sua ABL própria correspondente a 449,5 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

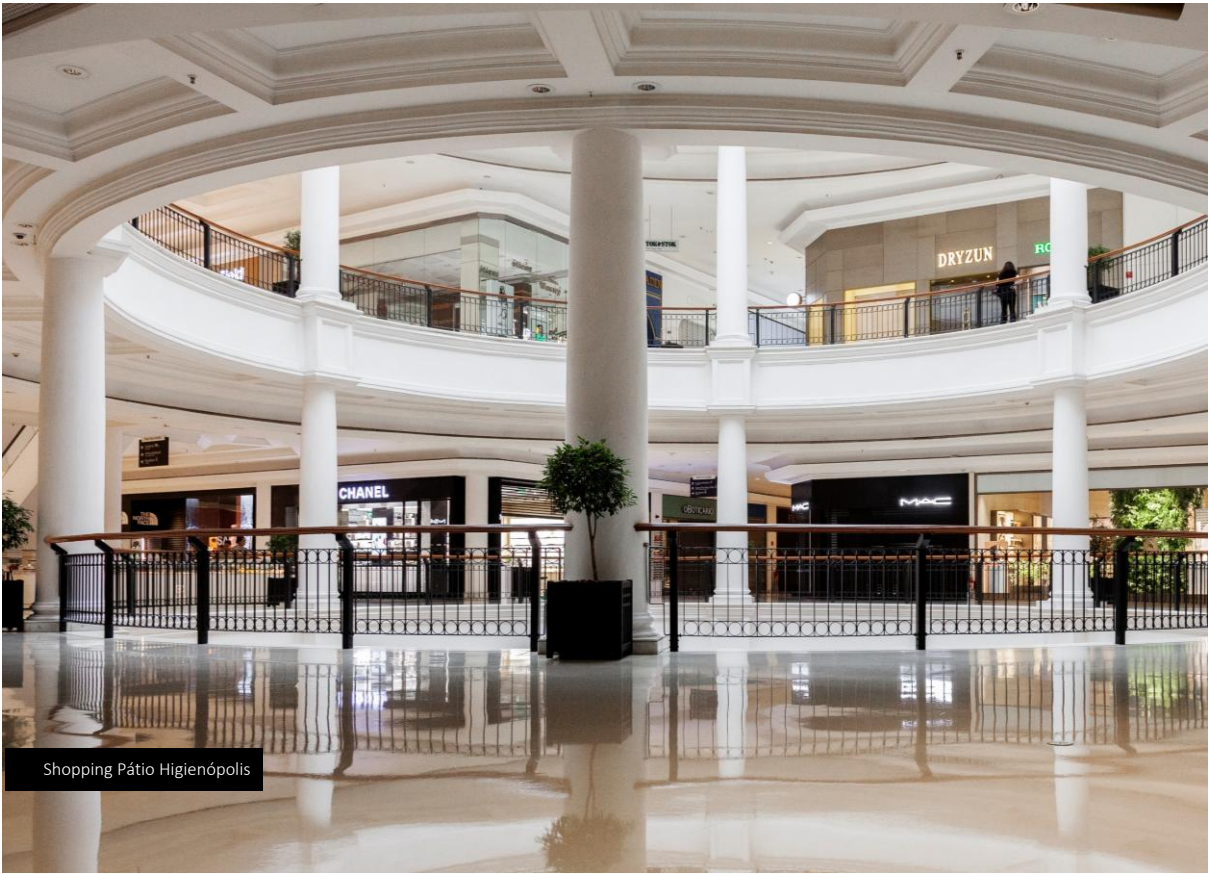
Conforme comunicado à época, os resultados do 2T25 passaram a refletir a consolidação integral das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista — tanto da Iguatemi quanto dos investidores parceiros —, elevando a base de comparação daquele trimestre. A partir de 30/06/2025, as participações dos parceiros deixaram de transitar no resultado da Companhia. Os movimentos foram devidamente comunicados nos Comunicados ao Mercado dos dias 15 de abril, 05 de agosto e 29 de agosto de 2025. Esse efeito não é isolado.

No último ano, a Companhia conduziu um ciclo relevante de movimentações de portfólio, combinando aquisições estratégicas, aumento de participação em empreendimentos dominantes e reciclagem de ativos com menor potencial relativo — ao todo, **8 ativos tiveram**

alteração de participação, conforme detalhado na tabela ao lado.

Para assegurar a comparabilidade entre 2T25 e 2T26, a Companhia recalculou o 2T25 em bases pro forma, expurgando o resultado dos ativos que tiveram movimentação de participação no período, conforme reconciliação na próxima página.

% Portfólio Iguatemi	2T26	2T25	Var. p.p.
Pátio Paulista	14,5%	11,5%	+3,0
Market Place	51,0%	100,0%	-49,0
Market Place Torres	51,0%	100,0%	-49,0
Iguatemi Alphaville	51,0%	60,0%	-9,0
Galleria	51,0%	100,0%	-49,0
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 recorrente e pro forma	2T26 sem linearização	2T25 sem linearização	Ajuste % parceiros e Ganho de capital	2T25 Recorrente	2T26 vs 2T25 Recorrente	Ajuste Pro Forma	2T25 pro forma	2T26 vs 2T25 pro forma
Aluguel Mínimo Mensal	217.947	246.127	13.696	232.431	-6,2%	-24.489	207.942	4,8%
Aluguel Percentual	29.742	29.943	1.048	28.895	2,9%	-2.216	26.679	11,5%
Locação Temporária	31.123	31.749	1.658	30.091	3,4%	-3.767	26.323	18,2%
Taxa de Administração	23.882	20.469	0	20.469	16,7%	0	20.469	16,7%
Estacionamento	65.354	72.539	3.512	69.027	-5,3%	-10.893	58.134	12,4%
Outros (Shopping)	6.236	4.717	0	4.717	32,2%	-349	4.368	42,8%
Varejo (Iguatemi 365 e I- Retail)	67.111	53.334	0	53.334	25,8%	0	53.334	25,8%
Receita Bruta	441.394	458.878	19.915	438.964	0,6%	-41.715	397.249	11,1%
Impostos e descontos	-45.374	-51.713	-1.758	-49.955	-9,2%	7.496	-42.459	6,9%
Receita Líquida	396.020	407.165	18.157	389.008	1,8%	-34.219	354.790	11,6%
Custos	-72.979	-72.555	-1.671	-70.883	3,0%	8.347	-62.536	16,7%
Despesas administrativas	-36.019	-32.359	-172	-32.187	11,9%	0	-32.187	11,9%
Despesas Pré-operacionais	-1.704	-1.088	0	-1.088	56,6%	0	-1.088	56,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	4.881	143.824	140.643	3.181	53,5%	-248	2.933	66,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	366	411	0	411	-10,9%	0	411	-10,9%
EBITDA	290.565	445.398	156.956	288.442	0,7%	-26.120	262.322	10,8%
Depreciação e Amortização	-37.120	-31.921	-270	-31.651	17,3%	-	-	-
EBIT	253.445	413.477	156.686	256.790	-1,3%	-	-	-
Receitas Financeiras	61.555	25.674	0	25.674	139,8%	-	-	-
Resultado operação SWAP	0	0	0	0	n/a	-	-	-
Despesas Financeiras	-146.051	-211.147	-49.738	-161.408	-9,5%	-	-	-
IR e CSLL	-35.114	-19.465	-8.017	-11.448	206,7%	-	-	-
Participação dos minoritários	-31	-29	0	-29	5,2%	-	-	-
Lucro Líquido	133.803	208.510	98.932	109.579	22,1%	-	-	-
FFO	170.923	240.431	99.202	141.230	21,0%	-	-	-

DRE Gerencial Ajustada - Conciliação visão recorrente e pro forma	06M26 sem linearização	06M25 sem linearização	Ajuste % parceiros e Ganho de capital	06M25 Recorrente	06M26 vs 06M25 Recorrente	Ajuste Pro Forma	06M25 pro forma	06M26 vs 06M25 pro forma
Aluguel Mínimo Mensal	438.436	456.611	13.696	442.915	-1,0%	-24.489	418.426	4,8%
Aluguel Percentual	49.447	45.537	1.048	44.489	11,1%	-2.216	42.273	17,0%
Locação Temporária	56.689	55.658	1.658	54.000	5,0%	-3.767	50.232	12,9%
Taxa de Administração	46.796	39.688	0	39.688	17,9%	0	39.688	17,9%
Estacionamento	128.735	132.591	3.512	129.079	-0,3%	-10.893	118.186	8,9%
Outros (Shopping)	12.246	11.295	0	11.295	8,4%	-349	10.945	11,9%
Varejo (Iguatemi 365 e I- Retail)	123.800	88.939	0	88.939	39,2%	0	88.939	39,2%
Receita Bruta	856.148	830.319	19.915	810.404	5,6%	-41.715	768.690	11,4%
Impostos e descontos	-91.261	-93.179	-1.758	-91.422	-0,2%	7.496	-83.925	8,7%
Receita Líquida	764.887	737.140	18.157	718.983	6,4%	-34.219	684.764	11,7%
Custos	-143.601	-133.595	-1.671	-131.923	8,9%	8.347	-123.576	16,2%
Despesas administrativas	-72.972	-68.292	-172	-68.119	7,1%	0	-68.119	7,1%
Despesas Pré-operacionais	-2.786	-1.543	0	-1.543	80,6%	0	-1.543	80,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	149.416	155.116	140.643	14.473	932,4%	-248	14.225	950,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	838	804	0	804	4,3%	0	804	4,3%
EBITDA	695.783	689.630	156.956	532.674	30,6%	-26.120	506.554	37,4%
Depreciação e Amortização	-72.363	-56.542	-270	-56.272	28,6%	-	-	-
EBIT	623.420	633.088	156.686	476.402	30,9%	-	-	-
Receitas Financeiras	118.760	63.313	0	63.313	87,6%	-	-	-
Resultado operação SWAP	0	0	0	0	n/a	-	-	-
Despesas Financeiras	-304.006	-330.826	-49.738	-281.087	8,2%	-	-	-
IR e CSLL	-64.859	-43.168	-8.017	-35.151	84,5%	-	-	-
Participação dos minoritários	-54	-56	0	-56	-2,9%	-	-	-
Lucro Líquido	373.261	322.352	98.932	223.421	67,1%	-	-	-
FFO	445.624	378.894	99.202	279.694	59,3%	-	-	-



ANEXO

Conforme comunicado à época, os resultados financeiros do 2T25 passaram a refletir a consolidação integral das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista — tanto da Iguatemi quanto dos investidores parceiros — elevando a base de comparação. Vale destacar que as participações dos parceiros deixaram de transitar no nosso resultado a partir de 30/06/2025. 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 revenda 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 16 e 18.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO SEGUNDO TRIMESTRE DE 2026

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO GERENCIAL

DRE Gerencial	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Receita Bruta	441.394	458.878	-3,8%	856.148	830.319	3,1%
Deduções, impostos e contribuições	-48.012	-61.160	-21,5%	-101.738	-117.177	-13,2%
Receita Líquida	393.382	397.718	-1,1%	754.410	713.143	5,8%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-95.119	-94.871	0,3%	-170.613	-152.249	12,1%
Resultado Bruto	298.263	302.847	-1,5%	583.797	560.894	4,1%
Despesas/Receitas Operacionais	-43.146	102.668	-142,0%	38.801	53.076	-26,9%
Despesas Gerais e Administrativas	-52.704	-43.052	22,4%	-121.109	-107.722	12,4%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	9.192	145.310	-93,7%	159.071	159.995	-0,6%
Equivalência Patrimonial	366	411	-10,9%	838	804	4,3%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	255.117	405.515	-37,1%	622.598	613.970	1,4%
Resultado Financeiro	-84.496	-175.533	-51,9%	-185.246	-254.623	-27,2%
Receitas Financeiras	61.555	25.674	139,8%	118.760	76.203	55,8%
Despesas Financeiras	-146.051	-201.207	-27,4%	-304.006	-330.826	-8,1%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	170.621	229.982	-25,8%	437.352	359.347	21,7%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-35.533	-20.854	70,4%	-64.653	-42.771	51,2%
Lucro/Prejuízo do Período	135.088	209.128	-35,4%	372.698	316.577	17,7%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	135.058	209.099	-35,4%	372.644	316.521	17,7%
Atribuído a Sócios Não Controladores	31	29	5,5%	54	56	-2,8%



ANEXO

Conforme comunicado à época, os resultados financeiros do 2T25 passaram a refletir a consolidação integral das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista — tanto da Iguatemi quanto dos investidores parceiros — elevando a base de comparação. Vale destacar que as participações dos parceiros deixaram de transitar no nosso resultado a partir de 30/06/2025. Movimentos foram devidamente comunicados através dos Comunicados ao Mercado dos dias [15 de abril](#), [05 de agosto](#) e [29 de agosto de 2025](#).

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO CONTÁBIL E CONCILIAÇÃO

DRE Contábil (R\$ mil)	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Receita Bruta	437.182	454.829	-3,9%	848.117	822.670	3,1%
Deduções, impostos e contribuições	-47.927	-60.847	-21,2%	-101.441	-116.570	-13,0%
Receita Líquida	389.255	393.982	-1,2%	746.676	706.100	5,7%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-100.268	-93.975	6,7%	-197.092	-168.418	17,0%
Resultado Bruto	288.987	300.007	-3,7%	549.584	537.682	2,2%
Despesas/Receitas Operacionais	-39.580	101.115	-139,1%	62.076	68.055	-8,8%
Despesas Gerais e Administrativas	-47.404	-43.808	8,2%	-94.318	-91.074	3,6%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	9.113	145.170	-93,7%	158.898	159.851	-0,6%
Outras Receitas Operacionais	9.931	412.593	-97,6%	356.862	428.213	-16,7%
Outras Despesas Operacionais	-818	-267.423	-99,7%	-197.964	-268.362	-26,2%
Equivalência Patrimonial	-1.289	-247	421,9%	-2.504	-722	246,8%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	249.407	401.122	-37,8%	611.660	605.737	1,0%
Resultado Financeiro	-79.371	-171.503	-53,7%	-175.344	-246.950	-29,0%
Receitas Financeiras	77.967	47.976	62,5%	149.939	110.619	35,5%
Despesas Financeiras	-157.338	-219.479	-28,3%	-325.283	-357.569	-9,0%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	170.036	229.619	-25,9%	436.316	358.787	21,6%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-34.951	-20.496	70,5%	-63.623	-42.203	50,8%
Lucro/Prejuízo do Período	135.085	209.123	-35,4%	372.693	316.584	17,7%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO GERENCIAL X CONTÁBIL

DRE – Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial (R\$ mil)	2T26 Contábil	Ajustes	2T26 Gerencial	06M26 Contábil	Ajustes	06M26 Gerencial
Receita Bruta	437.182	4.212	441.394	848.117	8.031	856.148
Deduções, impostos e contribuições	-47.927	-85	-48.012	-101.441	-297	-101.738
Receita Líquida	389.255	4.127	393.382	746.676	7.734	754.410
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-100.268	5.149	-95.119	-197.092	26.479	-170.613
Resultado Bruto	288.987	9.276	298.263	549.584	34.213	583.797
Despesas/Receitas Operacionais	-39.580	-3.566	-43.146	62.076	-23.275	38.801
Despesas Gerais e Administrativas	-47.404	-5.300	-52.704	-94.318	-26.791	-121.109
Outras Receitas e Despesas Operacionais	9.113	79	9.192	158.898	173	159.071
Equivalência Patrimonial	-1.289	1.655	366	-2.504	3.342	838
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	249.407	5.710	255.117	611.660	10.938	622.598
Resultado Financeiro	-79.371	-5.125	-84.496	-175.344	-9.902	-185.246
Receitas Financeiras	77.967	-16.412	61.555	149.939	-31.179	118.760
Despesas Financeiras	-157.338	11.287	-146.051	-325.283	21.277	-304.006
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	170.036	585	170.621	436.316	1.036	437.352
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-34.951	-582	-35.533	-63.623	-1.030	-64.653
Lucro/Prejuízo do Período	135.085	3	135.088	372.693	5	372.698
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	135.054	4	135.058	372.639	5	372.644
Atribuído a Sócios Não Controladores	31	0	31	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	2T26 Contábil	Ajustes ¹	2T26 Gerencial	2T25 Contábil	Ajustes	2T25 Gerencial
Receita Bruta	437.182	4.212	441.394	454.829	4.049	458.878
Impostos e descontos	-47.927	-85	-48.012	-60.847	-313	-61.160
Receita Líquida	389.255	4.127	393.382	393.982	3.736	397.718
Custos	-73.097	118	-72.979	-72.428	-127	-72.555
Despesas administrativas	-35.749	-271	-36.019	-32.344	-15	-32.359
Despesas Pré-operacionais	-1.704	0	-1.704	-1.088	0	-1.088
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	9.113	79	9.192	145.170	140	145.310
Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.289	1.655	366	-247	658	411
EBITDA	286.529	5.708	292.237	433.045	4.391	437.436
Depreciação e Amortização	-37.122	2	-37.120	-31.923	2	-31.921
EBIT	249.407	5.710	255.117	401.122	4.393	405.515
Receitas Financeiras	77.967	-16.412	61.555	47.976	-22.302	25.674
Despesas Financeiras	-157.338	11.287	-146.051	-219.479	8.332	-211.147
IR e CSLL	-34.951	-582	-35.533	-20.496	-358	-20.854
Participação dos minoritários	-31	0	-31	-29	0	-29
Lucro Líquido	135.054	4	135.058	209.094	5	209.099

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	2T26 Contábil	Ajustes ¹	2T26 Gerencial	2T25 Contábil	Ajustes ¹	2T25 Gerencial
Lucro Líquido	135.085	3	135.088	209.123	5	209.128
(+) IR / CS	34.951	582	35.533	20.496	358	20.854
(+) Despesas Financeiras Líquidas	79.371	5.125	84.496	171.503	4.030	175.533
EBIT (LAJIR)	249.407	5.710	255.117	401.122	4.393	405.515
(+) Depreciação e Amortização	37.122	-2	37.120	31.923	-2	31.921
EBITDA	286.529	5.708	292.237	433.045	4.391	437.436
(+) Linearização ²	-1.672	0	-1.672	7.961	0	7.961
EBITDA ajustado	284.857	5.708	290.565	441.006	4.391	445.398
EBITDA Ajustado - Shoppings	276.763	5.708	282.471	438.520	4.391	442.912
EBITDA Ajustado - Varejo	8.093	0	8.093	2.486	0	2.486

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

ANEXO

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	06M26 Contábil	Ajustes ¹	06M26 Gerencial	06M25 Contábil	Ajustes ¹	06M25 Gerencial
Receita Bruta	848.117	8.031	856.148	822.670	7.649	830.319
Impostos e descontos	-101.441	-297	-101.738	-116.570	-607	-117.177
Receita Líquida	746.676	7.734	754.410	706.100	7.043	713.143
Custos	-144.038	437	-143.601	-133.262	-333	-133.595
Despesas administrativas	-72.222	-750	-72.972	-68.144	-147	-68.291
Despesas Pré-operacionais	-2.786	0	-2.786	-1.543	0	-1.543
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	158.898	173	159.071	159.851	144	159.995
Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.504	3.342	838	-722	1.526	804
EBITDA	684.024	10.937	694.961	662.280	8.233	670.513
Depreciação e Amortização	-72.364	1	-72.363	-56.543	1	-56.542
EBIT	611.660	10.938	622.598	605.737	8.234	613.971
Receitas Financeiras	149.939	-31.179	118.760	110.619	-47.306	63.313
Despesas Financeiras	-325.283	21.277	-304.006	-357.569	26.743	-330.826
IR e CSLL	-63.623	-1.030	-64.653	-42.203	-568	-42.771
Participação dos minoritários	-54	0	-54	-56	0	-56
Lucro Líquido	372.639	5	372.644	316.528	-6	316.522

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	06M26 Contábil	Ajustes ¹	06M26 Gerencial	06M25 Contábil	Ajustes ¹	06M25 Gerencial
Lucro Líquido	372.693	6	372.699	316.584	-7	316.577
(+) IR / CS	63.623	1.030	64.653	42.203	568	42.771
(+) Despesas Financeiras Líquidas	175.344	9.902	185.246	246.950	7.673	254.623
EBIT (LAJIR)	611.660	10.938	622.598	605.737	8.234	613.971
(+) Depreciação e Amortização	72.364	-1	72.363	56.543	-1	56.542
EBITDA	684.024	10.937	694.961	662.280	8.233	670.513
(+) Linearização ²	822	0	822	19.118	0	19.118
EBITDA ajustado	684.846	10.937	695.783	681.398	8.233	689.631
EBITDA Ajustado - Shoppings	671.953	10.937	682.890	678.383	8.233	686.616
EBITDA Ajustado - Varejo	12.893	0	12.893	3.015	0	3.015

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

ANEXO

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO CONTÁBIL

Ativo (R\$ mil)	30/06/2026	31/03/2026	Var. %
Ativo Circulante	2.869.551	2.561.984	12,0%
Disponibilidades	2.298.069	2.033.267	13,0%
Contas a Receber	441.674	435.503	1,4%
Estoques	46.551	40.782	14,1%
Tributos a Recuperar	56.084	20.903	168,3%
Despesas Antecipadas	16.871	22.053	-23,5%
Outros Ativos Circulantes	10.302	9.476	8,7%
Ativo Não Circulante	7.196.483	7.115.192	1,1%
Ativo Realizável a Longo Prazo	477.516	581.845	-17,9%
Aplicações Financeiras	0	0	n/a
Contas a Receber	330.916	413.622	-20,0%
Tributos Diferidos	17.864	36.906	-51,6%
Créditos com Partes Relacionadas	8.894	12.693	-29,9%
Outros Ativos Não Circulantes	119.842	118.624	1,0%
Investimentos	6.548.319	6.374.799	2,7%
Participações Societárias	270.574	269.432	0,4%
Propriedades para Investimento	6.277.745	6.105.367	2,8%
Imobilizado	73.392	59.111	24,2%
Intangível	97.256	99.437	-2,2%
Ativo Total	10.066.034	9.677.176	4,0%

Passivo (R\$ mil)	30/06/2026	31/03/2026	Var. %
Passivo Circulante	1.049.718	907.354	15,7%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	36.719	28.703	27,9%
Fornecedores	45.090	54.520	-17,3%
Obrigações Fiscais	36.526	55.454	-34,1%
Empréstimos e Financiamentos	153.786	175.972	-12,6%
Debêntures	344.688	209.616	64,4%
Outras Obrigações	405.194	355.502	14,0%
Lucros e Receitas a Apropriar	27.715	27.587	0,5%
Passivo Não Circulante	4.078.960	3.899.886	4,6%
Empréstimos e Financiamentos	3.322.504	2.822.746	17,7%
Debêntures	615.688	733.392	-16,0%
Passivos com Partes Relacionadas	0	0	n/a
Outros	43.571	246.243	-82,3%
Tributos Diferidos	15.341	11.289	35,9%
Provisões	33.049	33.152	-0,3%
Lucros e Receitas a Apropriar	48.807	53.064	-8,0%
Patrimônio Líquido	4.937.356	4.869.936	1,4%
Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393	0,0%
Reservas de Capital	1.328.714	1.334.681	-0,4%
Reservas de Lucros	1.476.392	1.538.061	-4,0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	372.639	237.585	56,8%
Participação dos Acionistas Não Controladores	218	216	0,9%
Passivo Total	10.066.034	9.677.176	4,0%

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Consolidado (R\$ mil)	30/06/2026	31/03/2026
Caixa Líquido Atividades Operacionais	50.771	166.791
Caixa Gerado nas Operações	288.179	189.972
Lucro Líquido do Exercício	135.085	237.608
Depreciação e Amortização	37.122	35.242
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	55	-188.762
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.289	1.215
Variações Monetárias, Líquidas	75.987	78.474
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-103	15.352
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.671	-9.316
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	4.555	4.556
Provisão para Programa de Bonificação	12.977	3.434
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.775	6.472
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Receitas Diferidas	0	0
Amortização dos Custos de Captação	2.460	2.461
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	0	0
Linearização dos descontos COVID-19	2.306	3.236
Variações nos Ativos e Passivos	-64.397	144.491
Outros	-173.011	-167.672
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-286.573	-92.634
Aplicações Financeiras	-196.755	-53.421
Aquisições de Ativo Não Circulante	-198.551	-106.933
Venda de Ativo Permanente	111.606	68.700
Outros	-2.873	-980
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	244.987	-100.375
Amortização de Financiamentos	-40.228	-25.034
Dividendos Pagos	-49.935	-49.935
Captação de Empréstimos	535.000	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-199.850	-25.406
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	9.185	-26.218
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	9.795	36.013
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	18.980	9.795

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)	30/06/2026	31/03/2026
Caixa Líquido Atividades Operacionais	246.774	366.094
Caixa Gerado nas Operações	347.041	250.511
Lucro Líquido do Exercício	135.085	237.608
Depreciação e Amortização	37.122	35.242
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	55	-188.762
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.289	1.215
Variações Monetárias, Líquidas	134.849	139.013
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-103	15.352
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.671	-9.316
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	4.555	4.556
Provisão para Programa de Bonificação	12.977	3.434
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.775	6.472
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Ajuste valor justo	0	0
Amortização dos Custos de Captação	2.460	2.461
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	0	0
Linearização dos descontos COVID-19	2.306	3.236
Variações nos Ativos e Passivos	-64.397	144.491
Outros	-35.870	-28.908
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-89.818	152.458
Aplicações Financeiras	0	191.671
Aquisições de Ativo Não Circulante	-198.551	-106.933
Venda de Ativo Permanente	111.606	68.700
Outros	-2.873	-980
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	107.846	-239.139
Amortização de Financiamentos	-40.228	-25.034
Dividendos Pagos	-49.935	-49.935
Captação de Empréstimos	535.000	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Pagamento de Juros	-137.141	-138.764
Outros	-199.850	-25.406
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	264.802	279.413
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	2.033.267	1.753.854
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	2.298.069	2.033.267

Caixa Operacional ajustado em R\$ 196,0 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 196,8 milhões negativos classificados como “Aplicações Financeiras”.

Caixa de Financiamento ajustado em R\$ 137,1 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 do Ofício Circular 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.

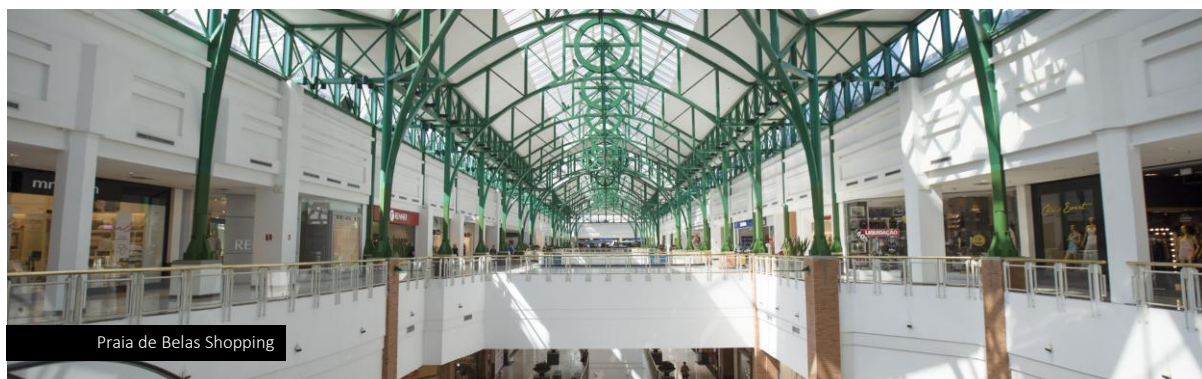
Vendas Totais: Vendas totais declaradas pelas lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação.

Vendas Totais por m²: Venda totais dividido 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