



IGUATEMI
S.A.

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

2T25

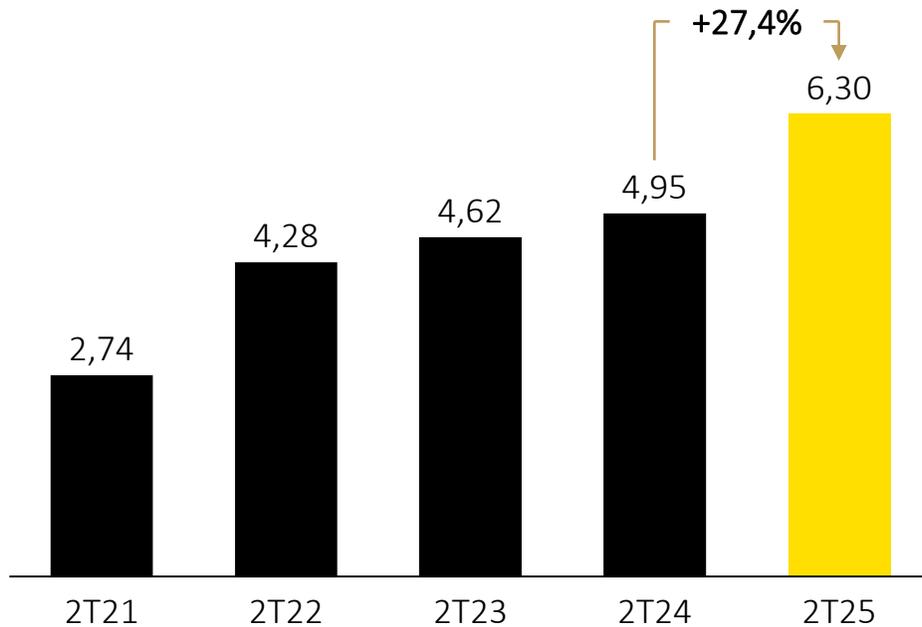


Agenda

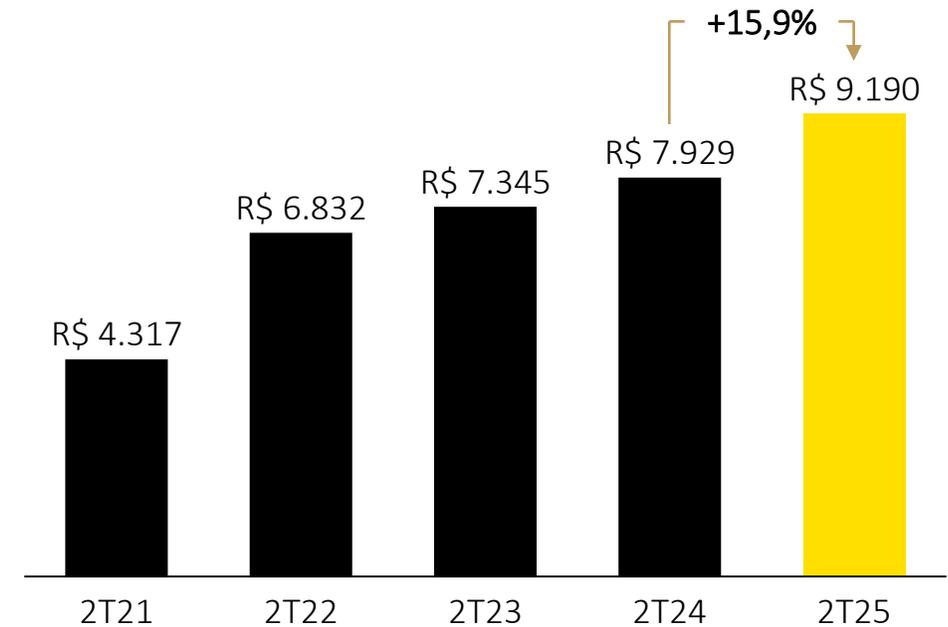
- 1. Destaques do trimestre**
2. Desempenho Operacional e Financeiro

A QUALIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO CONTINUA IMPULSIONANDO O CRESCIMENTO DAS VENDAS ABSOLUTAS E POR M² NO 2T25

Vendas totais em 2T's (R\$ bilhões)

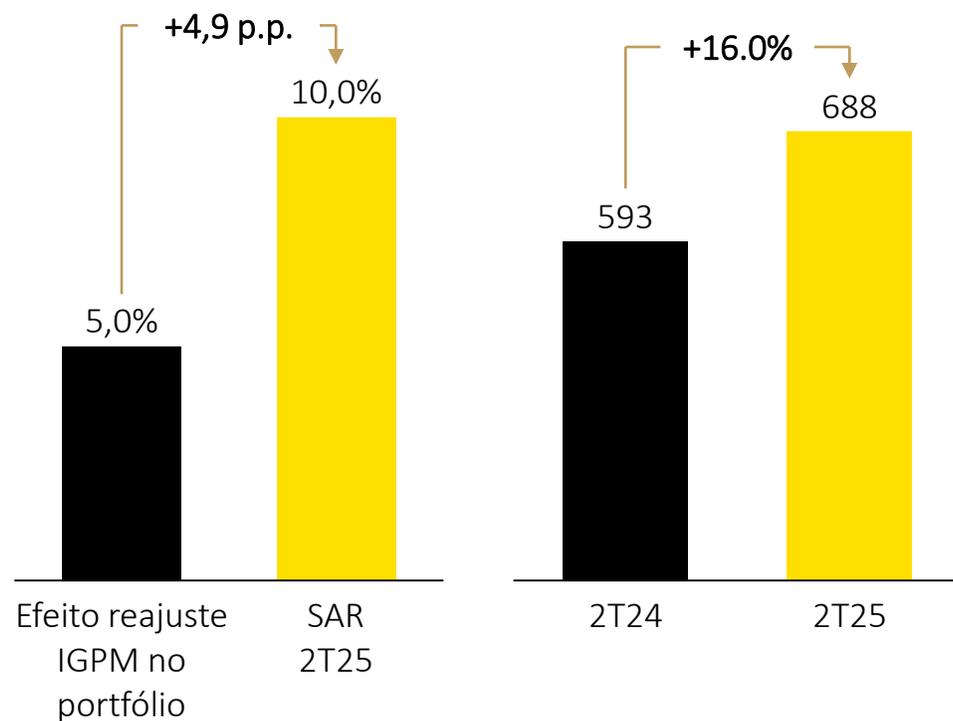


Vendas totais por m² (R\$ mil por trimestre)

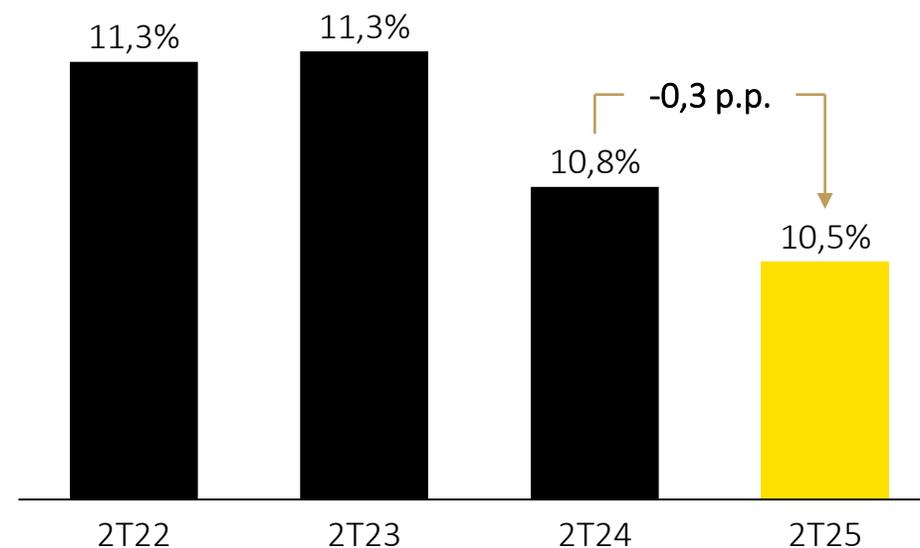


CRESCIMENTO REAL DE ALUGUEL ACELERA COM CO% AINDA EM QUEDA

Crescimento real SAR e Aluguel/m² - Shoppings

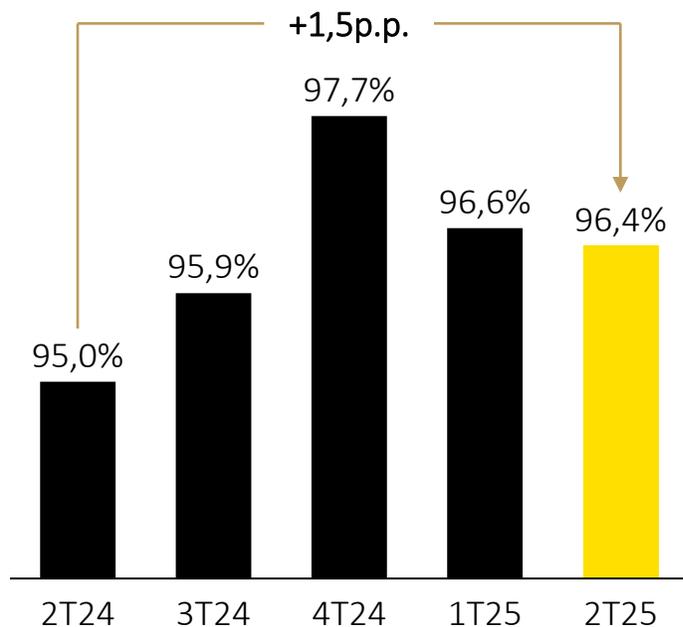


Evolução custo ocupação (% sobre as vendas)



NO SEGUNDO TRIMESTRE A MÉDIA DE OCUPAÇÃO DO PORTFÓLIO ATINGIU 96,4%, 1,4 P.P.ACIMA DO 2T24

Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



HIGHLIGHTS

- **Iguatemi São Paulo: Comme des Garçons**, 1ª loja na América Latina sob gestão do i-Retail;
- **Shopping JK Iguatemi: Alo Yoga** e a flagship **Mondepars**;
- **Shopping Pátio Higienópolis: Dolce&Gabbana** e **Birkenstock**;
- **Shopping Galleria (Campinas): Pirajá** e **Bayard**, entre outros.

IGUATEMI CONCLUI REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA NA AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES NOS SHOPPINGS PÁTIO PAULISTA E PÁTIO HIGIENÓPOLIS



- Qualificação do portfólio e consolidação na cidade de São Paulo, principal centro econômico da América Latina;
- Marco estratégico que fortalece a posição da Companhia em dois dos mais prestigiados shoppings do país

HIGHLIGHTS

Venda de 10% de participação para FUNCEF no Shopping Pátio Paulista

Valor: Investimento de R\$ 244,5 milhões (70% a vista em 05 de agosto)

% final da Iguatemi no empreendimento: 11,5%

IGUATEMI CONCLUI DESINVESTIMENTO PARCIAL DE 49% DO COMPLEXO MARKET PLACE E GALLERIA SHOPPING

Venda

49% do Galleria e 49% do Market Place

Além de 24% no residencial multifamily no Market Place e 16,7% no comercial no Galleria, ambos a serem construídos

Valor

- R\$294 milhões recebidos a vista em 30/06/2025;

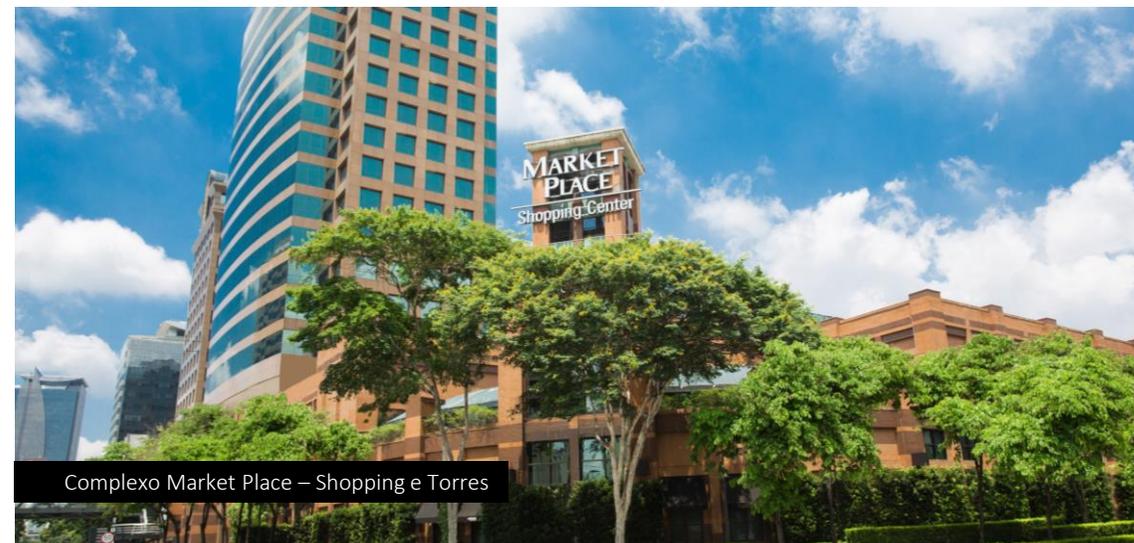
Valor total da transação de R\$500 milhões



Galleria Shopping



Perspectiva - Retrofit Complexo Market Place Torre Multifamily



Complexo Market Place – Shopping e Torres

ESG | IGUATEMI DIVULGA O SEU TERCEIRO RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE

EIXO 1: GESTÃO AMBIENTAL

- Reconhecimento do Selo Ouro do GHG Protocol no inventário de carbono;
- 100% de energia consumida de fontes renováveis;
- 100% de reaproveitamento de resíduos nos shoppings de São Paulo;
- Aumento de 27,6% do reuso de água em áreas de estresse hídrico.

EIXO 2: PESSOAS

- 53% do quadro de liderança composto por mulheres;
- Pesquisa de clima PULSE: favorabilidade de 83% e 92% de confiança no futuro da empresa.

EIXO 3: INTEGRIDADE CORPORATIVA

- Conselho de Administração com 91,4% de satisfação com base no IBGC;
- 62,5% de membros independentes no Conselho de Administração, sendo um dos membros eleito pelos minoritários.

SOMOS A EMPRESA COM A MELHOR PERFORMANCE ESG NO SETOR

- Destaque para a nota do ISE B3, que evoluiu 25 posições desde o último relatório e atingiu 71,24 pontos, sendo a maior nota do setor de shoppings.



EVENTOS IGUATEMI

FESTA JUNINA – IGUATEMI SÃO PAULO

- 5ª edição da Festa Junina que atraiu mais de **8 mil pessoas** (+9% vs 2024);
- **Iguatemi São Paulo como referência em eventos proprietários de alto valor agregado**, fortalecendo o relacionamento com clientes e marcas parceiras.



Festa Junina – Iguatemi São Paulo

CINE VISTA - JK IGUATEMI E RIOSUL

11ª EDIÇÃO CINE VISTA - JK IGUATEMI:

- 100% de ocupação em 48h;
- Cerca de 3 mil participantes, sendo 63% clientes do Iguatemi One.

1ª EDIÇÃO CINE VISTA - SHOPPING RIOSUL:

- Vendas com sold out em apenas 6 dias.



Cine Vista – JK Iguatemi

EXPOSIÇÃO CHAVES – PRAIA DE BELAS

- A atração recebeu mais de **80mil visitantes** e ocupou **550m²** com ambientes interativos que recriaram os cenários dos seriados “Chaves” e “Chapolin”.



Exposição Chaves – Shopping Praia de Belas

Agenda

1. Destaques do trimestre
- 2. Desempenho Operacional e Financeiro**

PRINCIPAIS INDICADORES OPERACIONAIS

Indicadores Operacionais	2T25	2T24	Var. %	06M25	06M24	Var. %
ABL Total (m ²)	788.588	726.324	8,6%	769.820	726.324	6,0%
ABL Própria (m ²)	489.095	491.431	-0,5%	484.170	491.431	-1,5%
ABL Própria Média (m ²)	489.095	491.431	-0,5%	484.170	491.431	-1,5%
ABL Total Shopping (m ²)	735.078	672.814	9,3%	716.310	672.814	6,5%
ABL Própria Shopping (m ²)	448.445	450.781	-0,5%	443.521	450.781	-1,6%
Total Shoppings ⁽¹⁾	17	16	6,3%	17	16	6,3%
Vendas Totais (R\$ mil)	6.303.976	4.949.663	27,4%	11.341.450	9.263.597	22,4%
Vendas mesmas lojas (SSS)	12,1%	4,0%	8,1 p.p.	9,4%	5,5%	3,9 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	14,4%	7,0%	7,4 p.p.	11,7%	8,6%	3,1 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	10,4%	2,9%	7,5 p.p.	7,4%	4,0%	3,4 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	10,0%	2,1%	7,9 p.p.	7,2%	2,7%	4,5 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,5%	10,8%	-0,3 p.p.	11,1%	11,5%	-0,4 p.p.
Taxa de Ocupação	96,4%	95,0%	1,4 p.p.	96,5%	94,5%	1,9 p.p.
Inadimplência líquida	0,3%	-1,4%	1,7 p.p.	0,7%	0,4%	0,3 p.p.
Venda/m ² - Shoppings ⁽²⁾	9.190	7.929	15,9%	16.277	14.792	10,0%
Aluguel/m ² - Shoppings ⁽²⁾	688	593	15,9%	1.242	1.154	7,6%
Aluguel/m ² ⁽³⁾	610	522	16,8%	1.128	1.018	10,9%

(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.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

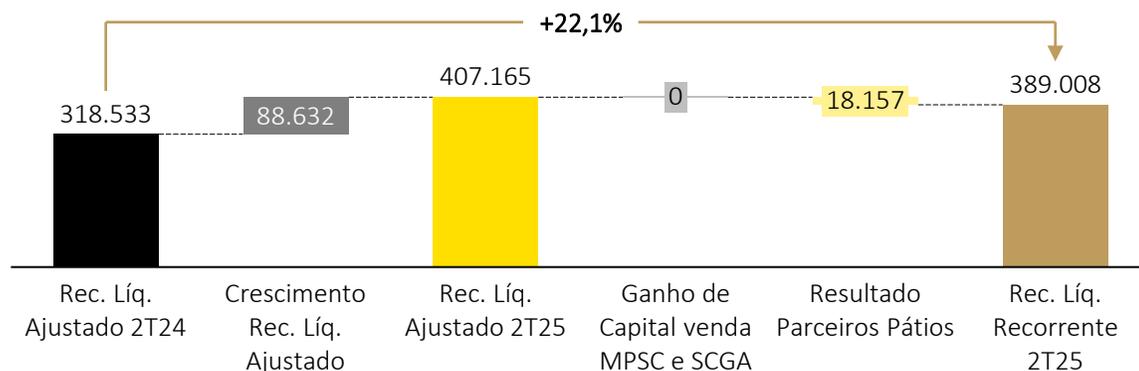
Indicadores Financeiros - Gerencial	2T25	2T24	Var. %	06M25	06M24	Var. %
Receita Líquida (R\$ mil)	397.718	301.374	32,0%	713.143	584.524	22,0%
EBITDA (R\$ mil)	437.436	210.810	107,5%	670.568	409.357	63,8%
Margem EBITDA	110,0%	69,9%	40,0 p.p.	94,0%	70,0%	24,0 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	209.099	76.314	174,0%	316.577	157.380	101,2%
Margem Líquida	52,6%	25,3%	27,3 p.p.	44,4%	26,9%	17,5 p.p.
FFO (R\$ mil)	241.020	123.662	94,9%	373.119	250.034	49,2%
Margem FFO	60,6%	41,0%	19,6 p.p.	52,3%	42,8%	9,5 p.p.
Receita Líquida Ajustada (R\$ mil) ⁽¹⁾	407.165	318.533	27,8%	737.140	622.596	18,4%
EBITDA ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	445.398	232.994	91,2%	689.686	458.165	50,5%
Margem EBITDA ajustado	109,4%	73,1%	36,2 p.p.	93,6%	73,6%	20,0 p.p.
Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	208.510	106.547	95,7%	322.408	214.910	50,0%
Margem Líquida Ajustada	51,2%	33,4%	17,8 p.p.	43,7%	34,5%	9,2 p.p.
FFO Ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	240.431	153.895	56,2%	378.950	307.564	23,2%
Margem FFO Ajustada	59,0%	48,3%	10,7 p.p.	51,4%	49,4%	2,0 p.p.
NOI ⁽²⁾	329.787	253.609	30,0%	585.527	487.432	20,1%
Margem NOI	93,8%	93,2%	0,6 p.p.	93,0%	91,8%	1,2 p.p.

(1) Excluindo o efeito da linearização, SWAP de ações.

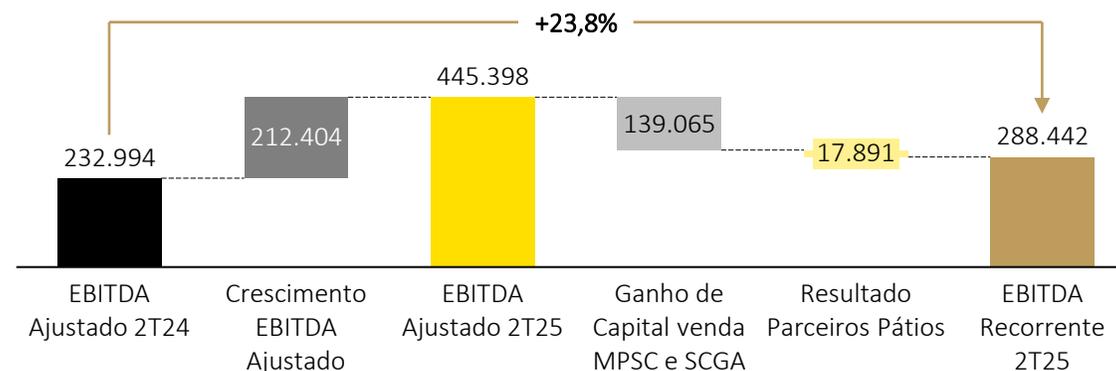
(2) NOI Shoppings consolidado na participação Iguatemi

RESULTADO AJUSTADOS PARA AQUISIÇÕES

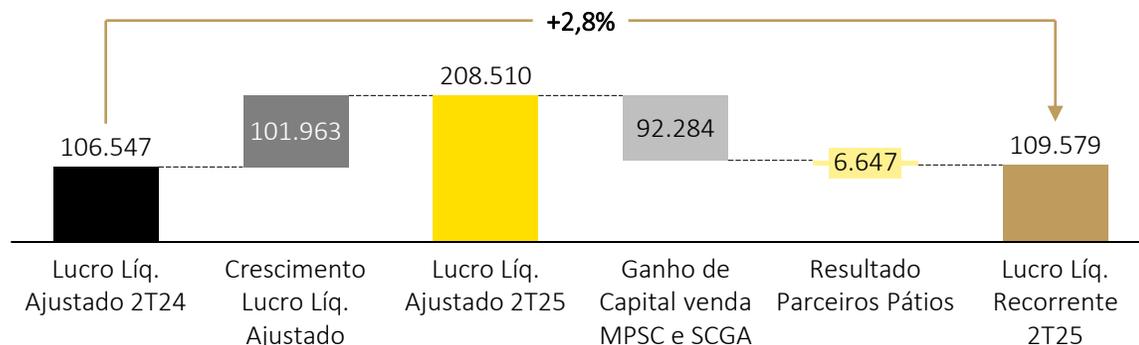
Abertura Receita Líquida Recorrente¹ (R\$ milhões)



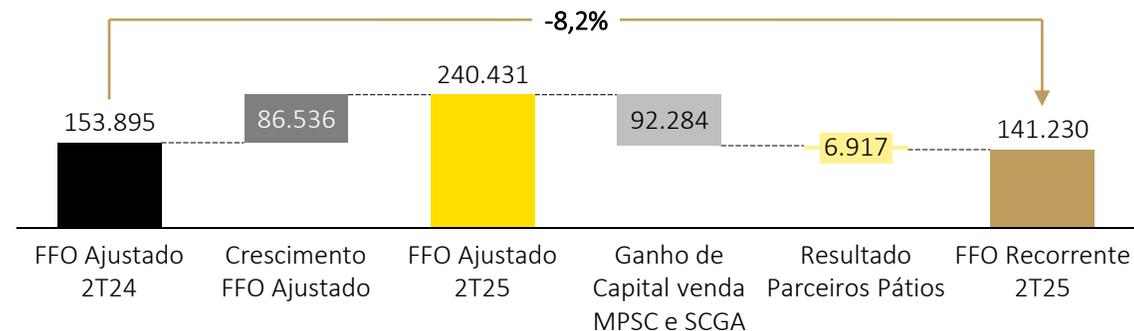
Abertura EBITDA Recorrente¹ (R\$ milhões)



Abertura Lucro Líquido Recorrente¹ (R\$ milhões)



Abertura FFO Recorrente¹ (R\$ milhões)

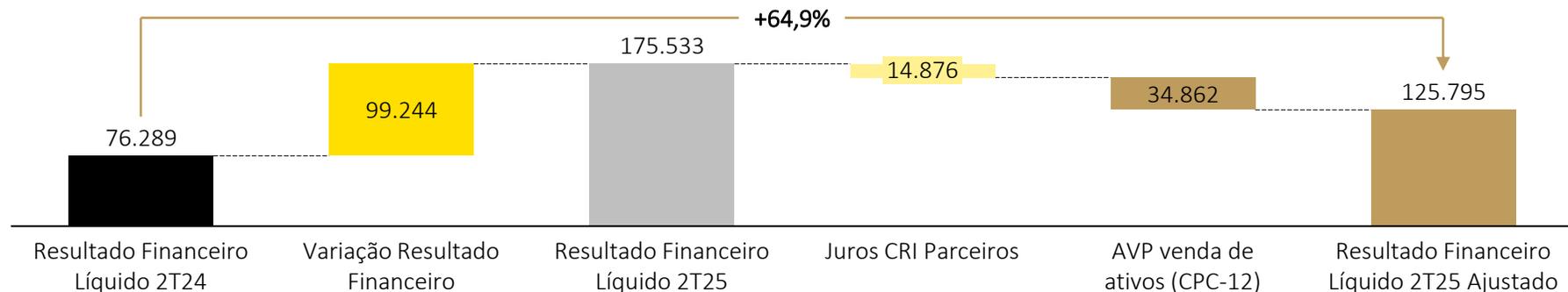


(1) Visão recorrente, desconsidera as participações do Pátio Higienópolis e Pátio Paulista dos investidores parceiros da operação, como também o ganho de capital das vendas do Market Place e Galleria.

RESULTADO FINANCEIRO NO 2T25 REFLETE EFEITOS NÃO RECORRENTES DAS AQUISIÇÕES DOS ATIVOS

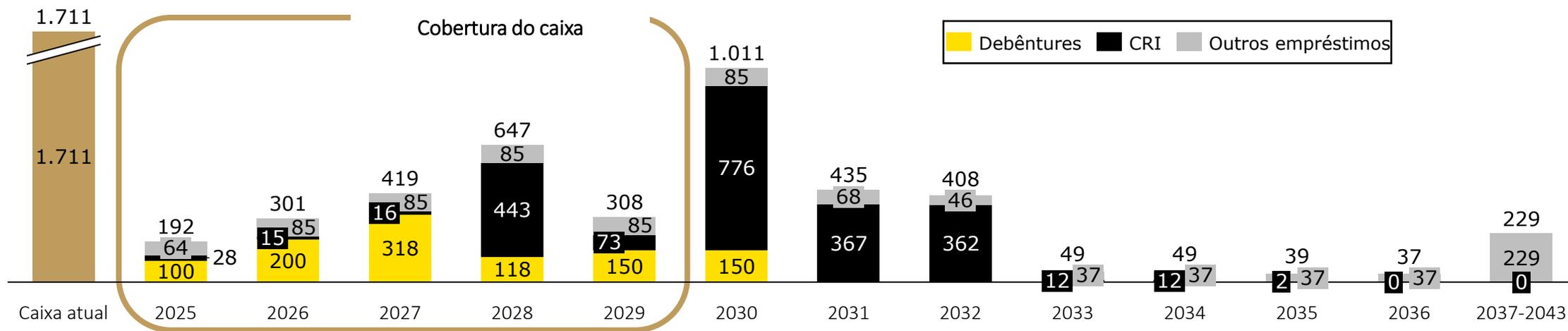
Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	2T25	2T24	Var. %	06M25	06M24	Var. %
Receitas Financeiras	35.615	16.725	112,9%	76.203	54.942	38,7%
Rendimento aplicações	42.537	34.602	22,9%	88.595	77.215	14,7%
Resultado operação SWAP	9.941	-19.067	-152,1%	12.890	-27.229	-147,3%
Outros	-16.863	1.190	-1516,6%	-25.282	4.957	-610,0%
Despesas Financeiras	-161.409	-93.014	73,5%	-281.088	-190.598	47,5%
Despesas com juros	-144.600	-95.109	52,0%	-261.429	-193.077	35,4%
Outros	-16.809	2.095	-902,2%	-19.659	2.480	-892,9%
Subtotal - 1	-125.795	-76.289	64,9%	-204.885	-135.655	51,0%
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
Subtotal - 2	-49.738		n/a	-49.738		n/a
Total	-175.533	-76.289	130,1%	-254.623	-135.655	87,7%

Abertura Resultado Financeiro Líquido (R\$ milhões)



ENDIVIDAMENTO E LIABILITY MANAGEMENT

Cronograma de Amortização da Dívida



Dados consolidados (R\$ mil)	30/06/25	31/03/25	Var. %
Dívida total	4.092.834	4.125.024	-0,8%
Disponibilidades	1.711.018	2.284.613	-25,1%
Dívida líquida	2.381.816	1.840.411	29,4%
EBITDA (LTM)	1.199.089	972.462	23,3%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ (LTM)	1.255.786	1.043.382	20,4%
Dívida líquida/EBITDA	1,99x	1,89x	0,09 p.p.
Dívida líquida/EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	1,90x	1,76x	0,13 p.p.
Custo da dívida (% CDI)	102,2%	102,5%	-0,4 p.p.
Prazo da dívida (anos)	4,9	5,1	-0,2

Dívida Líquida/EBITDA:
2,13x
 desconsiderando o
 ganho de capital com a
 venda do Complexo
 Market Place e Galleria

(1) Excluindo o efeito da linearização e o resultado SWAP de ações.

Contato

Ciro Neto
CEO

Guido Oliveira
CFO e Diretor de Relações com Investidores

Marcos Souza
Diretor de Relações com Investidores e Planej. Integrado

Victor Barbosa
Gerente de Relações com Investidores

Gabriela Hawat
Analista de Relações com Investidores

Ana Beatriz Lima
Analista de Relações com Investidores

+55 11 3137-7134/ 7037

ri@lguatemi.com.br

<https://ri.lguatemi.com.br/>

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.