



IGUATEMI  
S.A.

# RESULTADOS

3 T 2 5



IGUATEMI  
S.A.

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Destaques do 3T25.....</b>                             | <b><u>4</u></b>  |
| Mensagem da Administração .....                           | <u>6</u>         |
| Guidance.....                                             | <u>7</u>         |
| <b>Principais Indicadores .....</b>                       |                  |
| Desempenho Operacional .....                              | <u>8</u>         |
| Vendas .....                                              | <u>10</u>        |
| Aluguel .....                                             | <u>11</u>        |
| Taxa de Ocupação.....                                     | <u>12</u>        |
| Custo de Ocupação e Inadimplência .....                   | <u>14</u>        |
| <b>Resultado Consolidado .....</b>                        | <b><u>14</u></b> |
| <b>Resultado Ajustado para Aquisições.....</b>            | <b><u>17</u></b> |
| Desempenho Econômico e Financeiro –Shoppings .....        | <u>18</u>        |
| Receita Bruta – Shoppings .....                           | <u>19</u>        |
| Custos e Despesas - Shoppings .....                       | <u>20</u>        |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais - Shoppings ..... | <u>21</u>        |
| <b>Resultado Varejo .....</b>                             | <b><u>21</u></b> |
| <b>Resultado Financeiro .....</b>                         | <b><u>22</u></b> |
| <b>NOI, Lucro Líquido e FFO.....</b>                      | <b><u>23</u></b> |
| <b>Endividamento .....</b>                                | <b><u>24</u></b> |
| <b>Fluxo de Caixa e Investimentos .....</b>               | <b><u>26</u></b> |
| <b>Portfolio Iguatemi .....</b>                           | <b><u>27</u></b> |
| Potencial Construtivo .....                               | <u>28</u>        |
| Propriedades para Investimento .....                      | <u>29</u>        |
| <b>Eventos .....</b>                                      | <b><u>30</u></b> |
| <b>ESG .....</b>                                          | <b><u>31</u></b> |
| <b>Mercado de Capitais .....</b>                          | <b><u>32</u></b> |
| <b>Anexo .....</b>                                        | <b><u>35</u></b> |
| <b>Glossário .....</b>                                    | <b><u>40</u></b> |

## TELECONFERÊNCIA SOBRE OS RESULTADOS DO 3T25

**05**  
NOV.2025

**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  
Gabriela Hawat  
Ana Beatriz Lima

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

[ri@iguatemi.com.br](mailto:ri@iguatemi.com.br)

[www.iguatemi.com.br](http://www.iguatemi.com.br)

Iguatemi Esplanada

A Iguatemi S.A. [B3: IGT11], uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2025 (3T25). 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 não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.



## DESTAQUES DO 3T25

Os resultados operacionais e financeiros acumulados de 9 meses refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril, conforme comentado nos trimestres anteriores.

- Vendas totais atingiram R\$ 6,0 bilhões no 3T25, crescendo 22,5% versus 3T24;
- As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 5,8% e as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 9,0% no 3T25 versus o 3T24;
- Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 7,1% e os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 7,5% no 3T25 versus o 3T24;
- A receita bruta atingiu R\$ 432,2 milhões no 3T25, crescendo 17,9% versus 3T24;
- A receita líquida ajustada<sup>(1)</sup> atingiu R\$ 381,0 milhões no 3T25, crescendo 17,7% versus 3T24;
- O EBITDA ajustado<sup>(2)</sup> consolidado atingiu R\$ 302,4 milhões no 3T25, 20,6% acima do 3T24, com margem EBITDA ajustado de 79,4%;
- O lucro líquido ajustado<sup>(2)</sup> atingiu R\$ 128,9 milhões no 3T25, 8,8% acima do 3T24, com margem líquida ajustada de 33,8%;
- O FFO ajustado<sup>(2)</sup> foi de R\$ 160,3 milhões no 3T25, 3,6% abaixo do 3T24, com margem FFO ajustada de 42,1%;
- A alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em 1,64x Dívida Líquida/EBITDA ajustado, 0,26x abaixo do 2T25. Desconsiderando o impacto de ganho de capital com a venda do Market Place e Galleria e refletindo a conclusão da venda de participação para FUNCEF e RBR, a alavancagem foi de 1,84x;
- Iniciada administração da Iguatemi no Pátio Paulista em 1º de julho;
- Concluída venda de participação de 10,0% por R\$ 244,5 milhões do Shopping Pátio Paulista para a FUNCEF em 5 de agosto ([link](#));
- Concluída venda de participação de 7,0% por R\$ 169,9 milhões do Shopping Pátio Higienópolis para a RBR em 18 de setembro ([link](#));
- Inaugurado em setembro o Teatro Iguatemi no Iguatemi São Paulo. O espaço em formato arena, nasce com o propósito de ampliar o acesso à arte e cultura no empreendimento;
- No dia 29 de setembro, celebramos o 30º aniversário do Shopping Market Place, considerado um dos primeiros complexos multiusos do país.

### Eventos subsequentes:

- Realizado em outubro, a 9ª edição do Iguatemi Talks Fashion, reconhecido atualmente como o principal fórum de moda do país, destacando-se por antecipar tendências, revelar talentos e promover debates relevantes na indústria de moda.

#### VENDAS TOTAIS

**R\$ 6,0 bi**

+ 22,5% vs. 3T24

#### SSS

**5,8%**

- 3,1 p.p. vs 3T24

#### SSR

**7,1%**

+ 2,4 p.p. vs reajuste do IGPM

#### TAXA DE OCUPAÇÃO

**96,1% no 3T25**

+ 0,2 p.p. vs 3T24

#### ALAVANCAGEM

**1,64x**

-0,26x vs 2T25

#### EBITDA VAREJO 3T25

**R\$ 8,0 mi**

+132,2% vs 3T24

#### RECEITA LÍQUIDA AJUSTADA<sup>(1)</sup>

**R\$ 381,0 mi**

+17,7% vs. 3T24

#### EBITDA AJUSTADO<sup>(2)</sup>

**R\$ 302,4 mi**

+20,6% vs. 3T24

#### FFO AJUSTADO<sup>(2)</sup>

**R\$ 160,3 mi**

-3,6% vs. 3T24

1) Excluindo o efeito da linearização;

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

## EXPANSÃO E QUALIFICAÇÃO IMPULSIONAM VENDAS DO PORTFÓLIO NO 3T25

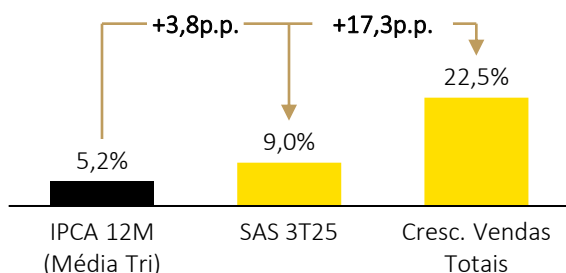
No 3T25, as vendas totais do portfólio Iguatemi atingiram R\$ 6,0 bilhões, um avanço expressivo de 22,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse desempenho **reflete nossa estratégia de expansão, com a incorporação de ativos de alta relevância no setor, ampliando nossa presença e reforçando a liderança no mercado.**

Mesmo **desconsiderando as aquisições recentes, o crescimento nas mesmas bases foi robusto: 9,0% frente ao 3T24, representando um avanço real de 3,8 p.p. acima da inflação (IPCA).** Esse resultado evidencia a resiliência do

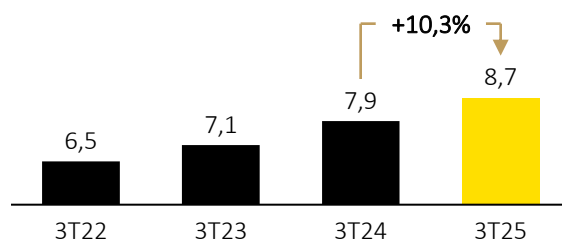
nosso modelo de negócios e o posicionamento em **segmentos com maior potencial de crescimento, mesmo diante de um cenário macroeconômico desafiador.**

A evolução do portfólio, com a entrada de ativos de alta performance em regiões de forte concentração e poder de consumo — como os shoppings Rio Sul e Pátio Paulista — **fortalece nossa estratégia e se traduz em maior eficiência operacional, comprovada pelo aumento de 10,3% nas vendas por metro quadrado em relação ao 3T24.**

Crescimento real SAS x vendas totais no 3T25



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



## CRESCIMENTO REAL DOS ALUGUÉIS REFORÇA ESTRATÉGIA DE RENTABILIZAÇÃO DOS ATIVOS

No 3T25, a Iguatemi, não diferente dos trimestres anteriores, segue aproveitando o crescimento de vendas dos nossos lojitas para crescer os aluguéis, reforçando a estratégia de rentabilização dos ativos.

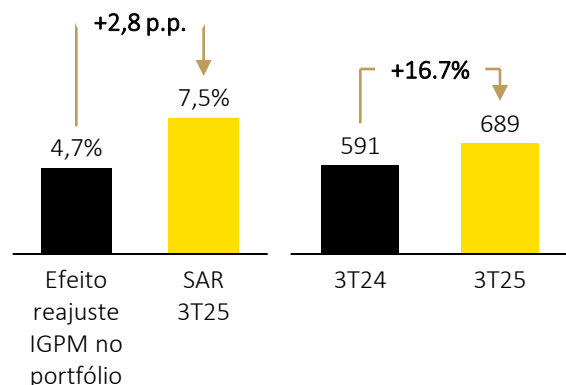
O crescimento nas mesmas áreas (SAR) atingiu 7,5%, superando o efeito de reajuste do IGP-M neste trimestre em 2,8 p.p.

A mesma lógica observada nas vendas se aplica aos aluguéis: a **entrada de ativos estratégicos elevou a nossa produtividade, resultando em um crescimento de 16,7% no**

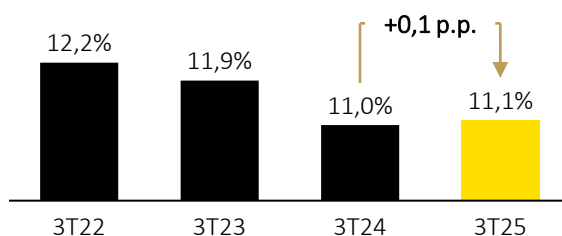
**aluguel por metro quadrado na comparação anual.**

Considerando a mesma base de ativos, o **custo de ocupação no trimestre caiu 0,1p.p., para 10,9% ano contra ano, permanecendo abaixo da média histórica.** Essa **dinâmica saudável entre vendas e aluguéis sustenta um cenário favorável para seguirmos replicando nossos aluguéis** nos próximos ciclos de renovação contratual. Considerando os ativos adquiridos, o custo de ocupação apresentou apenas uma leve alta de 0,1 p.p. frente ao 3T24, encerrando em 11,1%.

Crescimento real SAR e Aluguel/m² - Shoppings



Evolução custo ocupação (% sobre as vendas)



## IGUATEMI ANUNCIA 4 NOVAS LOJAS COM H&M E DEMONSTRA SER A PORTA DE ENTRADA NO BRASIL PARA AS PRINCIPAIS MARCAS MUNDIAIS

A Iguatemi continua avançando de forma consistente na estratégia de **qualificação e expansão** de sua presença nos mercados onde atua, consolidando-se como a **parceira preferencial** das principais marcas globais e nacionais

Nesse contexto, anunciamos a parceria com a H&M para a abertura de suas primeiras lojas na região, um movimento inédito que reforça a atratividade dos nossos ativos.

Serão quatro unidades, totalizando cerca de 8 mil m<sup>2</sup> de ABL, distribuídas nos shoppings Iguatemi Porto Alegre, Praia de Belas, Iguatemi Esplanada e RIOSUL. Essa expansão marca a estreia da marca em praças estratégicas — Rio de Janeiro, Porto Alegre e Sorocaba — com potencial significativo de incremento de fluxo e receita. **As inaugurações estão programadas para ocorrer na primeira metade de 2026.**

Esse movimento **posiciona a Iguatemi como parceiro estratégico da H&M no Brasil.**

## IGUATEMI CONCLUI VENDA DE PARTICIPAÇÕES NOS PÁTIOS HIGIENÓPOLIS E PAULISTA

No 3T25, a Iguatemi concluiu duas vendas de participação nos shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis para a FUNCEF e RBR respectivamente.

As **operações somaram R\$ 414,4 milhões** (correspondentes a 7,0% do Pátio Higienópolis e 10,0% do Pátio Paulista), **sendo R\$ 290,1 milhões recebidos entre agosto e setembro** e as demais parcelas serão recebidas nas mesmas condições e datas já anunciadas na aquisição principal ([link](#) e [link](#)).

Dessa forma, a **Iguatemi concluiu o seu**

**investimento de R\$ 700,0 milhões nesses dois empreendimentos**, conforme sinalizado anteriormente, passando a deter 11,45% do Pátio Paulista e, com a aquisição de 17,4% adicionais, 28,95% do Pátio Higienópolis.

O investimento foi **parcialmente suportado pela venda** de 49,0% do Complexo Market Place e do Shopping Galleria concluída em junho, que **reciclou R\$ 500,0 milhões de capital, mantendo a alavancagem da companhia abaixo de 2,0x DL/EBITDA**, já **desconsiderando o ganho desta venda**



Shopping Pátio Higienópolis



# GUIDANCE 2025

IGUATEMI SEGUE COM RESULTADO EM LINHA PARA ATINGIMENTO DO GUIDANCE DE RESULTADO PARA 2025

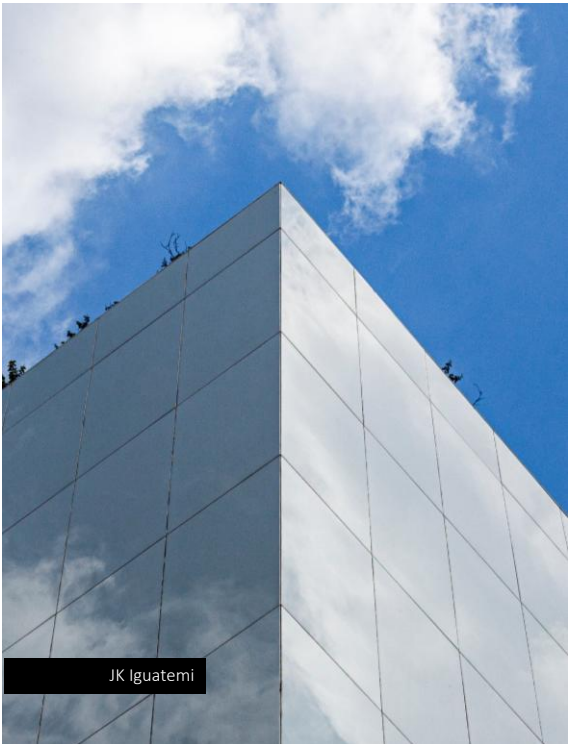
A Iguatemi apresenta neste trimestre o seu resultado sem os efeitos das estruturas de aquisição/M&A observadas no 2T25. Ou seja, considera o resultado recorrente da empresa, refletindo todos os movimentos estratégicos realizados nos últimos 12 meses, que incluíram a aquisição de participação em dois novos Shoppings, Rio Sul e Pátio Paulista, e aumento da participação no 3º melhor ativo do portfólio, o Shopping Pátio Higienópolis, movimento todo ancorado pela venda do Iguatemi São Carlos e de participações minoritárias no Complexo Market Place e nos Shoppings Alphaville e Galleria.

Esse movimento reforçou a liderança da Iguatemi na cidade e estado de São Paulo e a entrada no Rio de Janeiro. Na capital paulista, a Iguatemi concentra os principais shoppings localizados no eixo de maior concentração de renda e de lançamentos AAA residenciais e comerciais, abrangendo Higienópolis, Paulista, Jardins, Faria Lima, Vila Olímpia e Churri Zaidan.

Ressaltamos que nos primeiros nove meses de 2025, registramos crescimento de 14,2% na receita líquida recorrente, com margem EBITDA recorrente de 83,2% na unidade de shoppings. No consolidado, a margem EBITDA recorrente foi de 75,9%, com CAPEX de R\$191,0. Destacamos ainda que os novos ativos — Pátio Paulista e Rio Sul — já estão totalmente integrados à estrutura de gestão financeira e operacional da Iguatemi.

O CAPEX realizado no período ficou abaixo do projetado, reflexo do atraso no início de algumas obras de expansão. Esperamos maior tração na execução dos investimentos no último trimestre, mantendo o CAPEX de 2025 dentro do guidance.

A Iguatemi reafirma seu guidance de resultado e segue trabalhando com as iniciativas de otimização dos ativos e na execução dos projetos de expansão já anunciados.



| GUIDANCE <sup>(1)</sup>                                   | Guidance 2025   | Realizado 09M25 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Crescimento da receita líquida – Shoppings <sup>(2)</sup> | 7– 11%          | 14,2%           |
| Margem EBITDA – Shoppings <sup>(2)</sup>                  | 82 – 85%        | 83,2%           |
| Margem EBITDA – Total <sup>(3)</sup>                      | 75 – 79%        | 75,9%           |
| Investimento (R\$ milhões) <sup>(4) (5)</sup>             | R\$330 – R\$400 | R\$191,0        |

(1)Valores sem linearização.  
(2) Inclui apenas operações de shoppings, outlets e torres comerciais.  
(3) Considera resultados das operações de Shopping e Varejo.  
(4) Base caixa. Não inclui aquisições. Valores de 2025 consideram entre R\$120 e R\$150 milhões de expansão e entre R\$50 e R\$60 milhões de desenvolvimento imobiliário;  
(5) Não considera valores de capitalizações, que no acumulado somam R\$43,0 milhões.



# DESEMPENHO OPERACIONAL

INDICADORES OPERACIONAIS SEGUEM CRESCENDO COM QUALIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

| Indicadores Operacionais              | 3T25      | 3T24      | Var. %    | 09M25      | 09M24      | Var. %    |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|
| ABL Total Média (m²)                  | 788.569   | 701.010   | 12,5%     | 776.070    | 723.376    | 7,3%      |
| ABL Própria Final (m²)                | 448.966   | 471.897   | -4,9%     | 472.133    | 471.897    | 0,0%      |
| ABL Própria Média (m²)                | 448.966   | 482.969   | -7,0%     | 472.133    | 488.111    | -3,3%     |
| ABL Total Média Shopping (m²)         | 735.059   | 662.210   | 11,0%     | 735.069    | 669.252    | 9,8%      |
| ABL Própria Média Shopping (m²)       | 422.397   | 431.248   | -2,1%     | 438.523    | 444.217    | -1,3%     |
| Total Shoppings <sup>(1)</sup>        | 17        | 16        | 6,3%      | 17         | 16         | 6,3%      |
| Vendas Totais (R\$ mil)               | 5.999.147 | 4.896.417 | 22,5%     | 17.340.597 | 14.152.919 | 22,5%     |
| Vendas mesmas lojas (SSS)             | 5,8%      | 8,9%      | -3,1 p.p. | 8,2%       | 6,6%       | 1,6 p.p.  |
| Vendas mesma área (SAS)               | 9,0%      | 10,3%     | -1,3 p.p. | 10,8%      | 9,1%       | 1,6 p.p.  |
| Aluguéis mesmas lojas (SSR)           | 7,1%      | 6,3%      | 0,8 p.p.  | 7,3%       | 5,3%       | 2,0 p.p.  |
| Aluguéis mesma área (SAR)             | 7,5%      | 3,8%      | 3,7 p.p.  | 7,2%       | 2,6%       | 4,6 p.p.  |
| Custo de Ocupação (% das vendas)      | 11,1%     | 11,0%     | 0,1 p.p.  | 11,1%      | 11,5%      | -0,4 p.p. |
| Taxa de Ocupação                      | 96,1%     | 95,9%     | 0,2 p.p.  | 96,3%      | 95,0%      | 1,3 p.p.  |
| Inadimplência líquida                 | -0,3%     | -3,1%     | 2,8 p.p.  | 0,6%       | -0,5%      | 1,1 p.p.  |
| Venda/m² - Shoppings <sup>(2)</sup>   | 8.739     | 7.826     | 11,7%     | 25.661     | 22.675     | 13,2%     |
| Aluguel/m² - Shoppings <sup>(2)</sup> | 689       | 591       | 16,7%     | 1.993      | 1.811      | 10,0%     |
| Aluguel/m² <sup>(3)</sup>             | 612       | 538       | 13,6%     | 1.768      | 1.544      | 14,5%     |

(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 OPERACIONAL (ATIVOS A 100%)

### RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO + ALUGUEL PERCENTUAL + LOC TEMP (R\$MIL)

| Portfólio                         | 3T25           | 3T24           | Var. %       | 09M25            | 09M24            | Var. %       |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------------|------------------|--------------|
| Iguatemi São Paulo                | 97.108         | 84.747         | 14,6%        | 277.760          | 251.851          | 10,3%        |
| JK Iguatemi                       | 48.109         | 43.471         | 10,7%        | 135.646          | 124.746          | 8,7%         |
| Pátio Higienópolis                | 37.738         | 35.469         | 6,4%         | 110.951          | 105.874          | 4,8%         |
| Pátio Paulista                    | 37.437         | -              | -            | 73.618           | -                | -            |
| Market Place                      | 7.620          | 6.399          | 19,1%        | 19.671           | 19.970           | -1,5%        |
| Market Place Torre (I & II)       | 6.623          | 6.568          | 0,8%         | 19.285           | 19.783           | -2,5%        |
| Iguatemi Alphaville               | 12.337         | 11.301         | 9,2%         | 36.175           | 33.266           | 8,7%         |
| Iguatemi Campinas                 | 40.080         | 38.207         | 4,9%         | 118.666          | 113.046          | 5,0%         |
| Galleria                          | 8.647          | 8.253          | 4,8%         | 25.583           | 24.866           | 2,9%         |
| Torre Sky Galleria                | 3.335          | 3.109          | 7,3%         | 9.811            | 9.259            | 6,0%         |
| Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup> | 25.108         | 24.062         | 4,3%         | 75.356           | 71.708           | 5,1%         |
| Iguatemi São Carlos               | -              | 2.928          | n/a          | -                | 11.457           | n/a          |
| Iguatemi Ribeirão Preto           | 11.255         | 10.640         | 5,8%         | 32.943           | 31.664           | 4,0%         |
| Iguatemi Rio Preto                | 12.906         | 12.204         | 5,8%         | 37.904           | 36.780           | 3,1%         |
| Iguatemi Porto Alegre             | 47.620         | 45.462         | 4,7%         | 139.572          | 134.448          | 3,8%         |
| Torre Iguatemi Porto Alegre       | 3.046          | 2.823          | 7,9%         | 8.940            | 8.313            | 7,5%         |
| Praia de Belas                    | 16.014         | 16.222         | -1,3%        | 48.927           | 46.648           | 4,9%         |
| Iguatemi Brasília                 | 17.781         | 16.312         | 9,0%         | 51.513           | 47.690           | 8,0%         |
| Rio Sul                           | 40.306         | -              | n/a          | 120.940          | -                | n/a          |
| I Fashion Outlet Novo Hamburgo    | 5.740          | 5.547          | 3,5%         | 16.427           | 15.129           | 8,6%         |
| I Fashion Outlet Santa Catarina   | 2.372          | 2.524          | -6,0%        | 8.942            | 6.675            | 34,0%        |
| Power Center Iguatemi Campinas    | 1.232          | 1.176          | 4,8%         | 3.547            | 3.453            | 2,7%         |
| <b>Total</b>                      | <b>482.415</b> | <b>377.422</b> | <b>27,8%</b> | <b>1.372.176</b> | <b>1.116.627</b> | <b>22,9%</b> |
| <b>Aluguel/m² <sup>(1)</sup></b>  | <b>612</b>     | <b>538</b>     | <b>13,6%</b> | <b>1.768</b>     | <b>1.544</b>     | <b>14,5%</b> |

### RECEITA DE ESTACIONAMENTO (R\$MIL)

| Portfólio                         | 3T25           | 3T24          | Var. %       | 09M25          | 09M24          | Var. %       |
|-----------------------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| Iguatemi São Paulo                | 13.311         | 10.991        | 21,1%        | 38.620         | 33.243         | 16,2%        |
| JK Iguatemi                       | 9.733          | 8.142         | 19,6%        | 28.925         | 23.995         | 20,5%        |
| Pátio Higienópolis                | 6.620          | 6.518         | 1,6%         | 21.050         | 18.388         | 14,5%        |
| Pátio Paulista                    | 5.962          | -             | n/a          | 11.842         | -              | n/a          |
| Market Place                      | 4.462          | 4.177         | 6,8%         | 14.183         | 12.505         | 13,4%        |
| Market Place Torre (I & II)       | -              | -             | n/a          | -              | -              | n/a          |
| Iguatemi Alphaville               | 5.530          | 4.783         | 15,6%        | 16.820         | 14.154         | 18,8%        |
| Iguatemi Campinas                 | 11.483         | 10.747        | 6,9%         | 34.645         | 32.378         | 7,0%         |
| Galleria                          | 4.407          | 3.764         | 17,1%        | 12.884         | 11.395         | 13,1%        |
| Torre Sky Galleria                | -              | -             | n/a          | -              | -              | n/a          |
| Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup> | 9.697          | 8.727         | 11,1%        | 29.670         | 26.099         | 13,7%        |
| Iguatemi São Carlos               | -              | 804           | n/a          | -              | 2.922          | n/a          |
| Iguatemi Ribeirão Preto           | 3.142          | 2.608         | 20,5%        | 9.671          | 7.833          | 23,5%        |
| Iguatemi Rio Preto                | 3.297          | 2.791         | 18,1%        | 9.905          | 8.310          | 19,2%        |
| Iguatemi Porto Alegre             | 10.963         | 9.702         | 13,0%        | 30.876         | 27.246         | 13,3%        |
| Torre Iguatemi Porto Alegre       | -              | -             | n/a          | -              | -              | n/a          |
| Praia de Belas                    | 4.677          | 4.216         | 10,9%        | 13.981         | 10.558         | 32,4%        |
| Iguatemi Brasília                 | 4.055          | 3.644         | 11,3%        | 12.586         | 11.093         | 13,5%        |
| Rio Sul                           | 4.736          | -             | n/a          | 14.075         | -              | n/a          |
| I Fashion Outlet Novo Hamburgo    | 1.530          | 1.056         | 44,8%        | 4.550          | 2.285          | 99,1%        |
| I Fashion Outlet Santa Catarina   | -              | -             | n/a          | -              | -              | n/a          |
| Power Center Iguatemi Campinas    | 306            | 240           | 27,3%        | 1.310          | 872            | 50,2%        |
| <b>Total</b>                      | <b>103.912</b> | <b>82.912</b> | <b>25,3%</b> | <b>305.594</b> | <b>243.277</b> | <b>25,6%</b> |

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

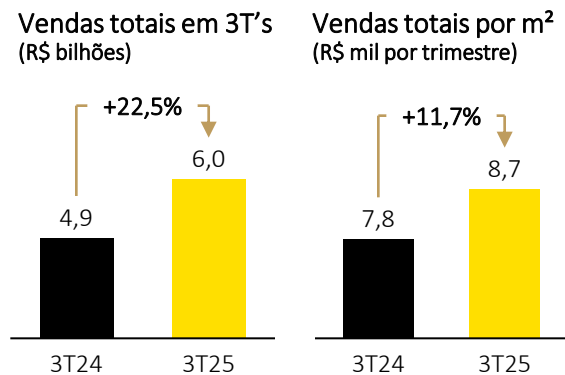
(2) Considera Iguatemi Esplanada e Esplanada Shopping como um único empreendimento.



# VENDAS

NOVOS SHOPPINGS IMPULSIONAM CRESCIMENTO DAS VENDAS POR M<sup>2</sup>

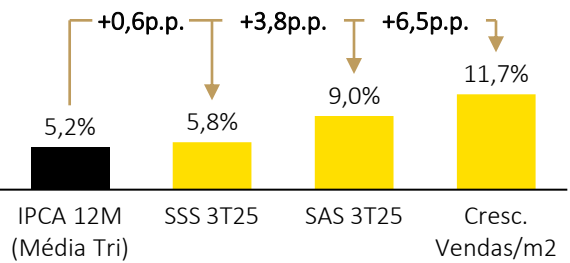
No terceiro trimestre de 2025, as vendas totais do portfólio Iguatemi alcançaram R\$ 6,0 bilhões, um crescimento de 22,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse avanço reflete, principalmente, a consolidação dos novos ativos adquiridos nos trimestres anteriores, movimentos que contribuíram para o aumento da produtividade do portfólio, com crescimento de 11,7% nas vendas por metro quadrado no período.



Apesar do desempenho positivo, dois fatores pontuais tiveram impacto negativo nas vendas:

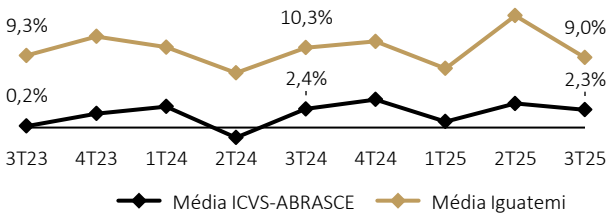
- Base de comparação mais forte nos shoppings do Rio Grande do Sul, devido ao restabelecimento das operações após as enchentes de 2024; e
- Operações parciais em lojas relevantes por reformas, como a Zara no Iguatemi Porto Alegre e Iguatemi Campinas, além da Burberry no Iguatemi São Paulo, que reduziram temporariamente o volume de vendas.

## Crescimento real SAS x SSS x Vendas/m<sup>2</sup> no 3T25



Mesmo com esses efeitos, os indicadores de vendas nas mesmas lojas apresentaram crescimento real: avançando 0,6 p.p. acima do IPCA médio do período. Já o SAS cresceu 3,8 p.p. acima do mesmo indicador. Além disso, o desempenho de vendas da Iguatemi ficou 6,7 p.p. acima do índice ICVS-ABRASCE, que mede o crescimento do setor.

## Crescimento de vendas (SAS) vs. Indústria <sup>(1)</sup>



## Na análise por segmentos, os destaques do 3T25 foram:

- **Moda, Calçados, Artigos de Couro:** impulsionados pelo crescimento individual de Calçados e Artigos de Couro (+9,1%);
- **Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias:** com destaque para Joalherias (+12,0%).

| Vendas mesmas lojas (SSS)                      | % ABL | 3T25 x 3T24            |              |       | 09M25 x 09M24          |              |       |
|------------------------------------------------|-------|------------------------|--------------|-------|------------------------|--------------|-------|
|                                                |       | Âncoras <sup>(2)</sup> | Demais lojas | Total | Âncoras <sup>(2)</sup> | Demais lojas | Total |
| Alimentação                                    | 14,6% | -3,5%                  | 5,2%         | 4,5%  | -4,9%                  | 5,4%         | 4,6%  |
| Moda, Calçados, Artigos de Couro               | 34,9% | -0,1%                  | 9,5%         | 7,8%  | 8,2%                   | 11,2%        | 10,6% |
| Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info. | 9,8%  | -10,5%                 | 3,7%         | 1,4%  | -3,5%                  | 5,7%         | 4,2%  |
| Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias   | 16,5% | 1,9%                   | 6,9%         | 6,5%  | 9,7%                   | 8,6%         | 8,7%  |
| Serviços, Entretenimento, Outros               | 24,8% | 0,7%                   | -7,8%        | -1,9% | 4,0%                   | -1,2%        | 2,4%  |
| Total                                          | 100%  | -0,6%                  | 7,2%         | 5,8%  | 5,4%                   | 8,7%         | 8,2%  |

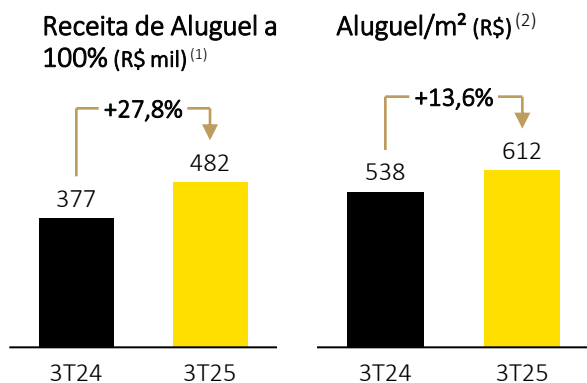
(1) Crescimento médio de vendas de 2025 versus 2024, de acordo com o ICVS – Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers Abrasce (ICVS Abrasce)

(2) Considerando âncoras como lojas com ABL igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> e demais lojas com ABL inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

## ALUGUEL

*O ALUGUEL AUMENTA NO PERÍODO, TANTO NAS MESMAS BASES QUANTO EM VALORES ABSOLUTOS, REFLETINDO AS MUDANÇAS NO PORTFÓLIO*

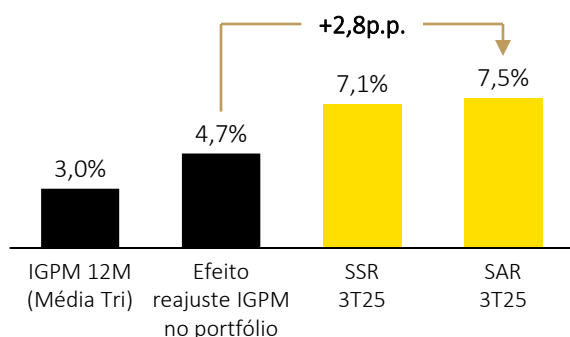
No 3T25, a receita de aluguel da Iguatemi na visão 100% cresceu 27,8% em relação ao 3T24, refletindo as entradas e saídas de ativos do portfólio. Por m² esse indicador cresceu 13,6% sobre o mesmo período do ano anterior, refletindo a qualificação do portfólio com as novas aquisições.



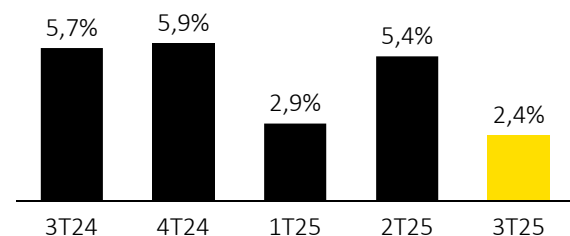
Os principais fatores que contribuíram para esse avanço, além da inclusão dos Shopping Rio Sul e Shopping Pátio Paulista a base de ativos:

1. Crescimento 7,5% no SAR, com um avanço real de 2,7p.p. sobre o IGP-M médio aplicado na carteira;

### SSR & SAR vs 3T24 (%)

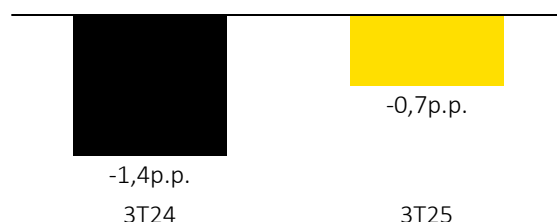


### Evolução SSR real (% YoY)



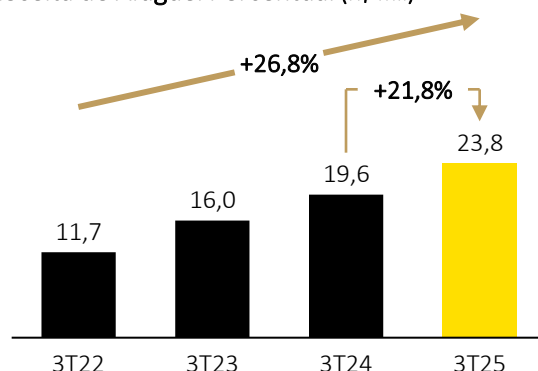
2. Redução no patamar de descontos concedidos sobre o aluguel dos lojistas ano contra ano.

### Variação YoY nos descontos concedidos (p.p.)



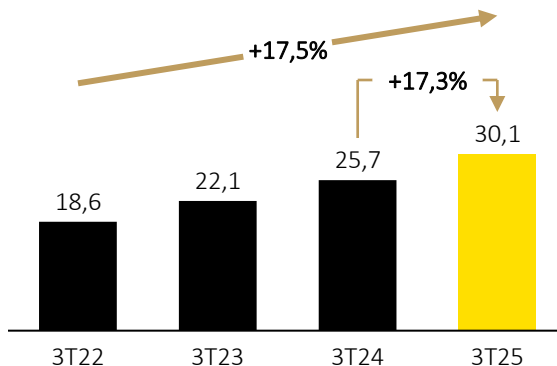
3. Crescimento de 21,8% do aluguel percentual vs o 3T24 e CAGR de 26,8%, resultado da constante evolução de vendas dos lojistas.

### Receita de Aluguel Percentual (R\$ mil)



4. Um aumento de 17,3% das receitas de locação temporária vs. o 3T24 e CAGR de 17,5%, reflexo da valorização dos pontos de mídia nos empreendimentos, receita de quiosques e locação de espaço de eventos.

### 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

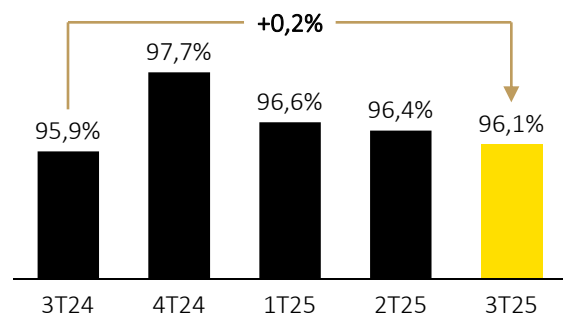
## TAXA DE OCUPAÇÃO

NO TERCEIRO TRIMESTRE A MÉDIA DE OCUPAÇÃO DO PORTFÓLIO ATINGIU 96,1%, 0,2 P.P. ACIMA DO 3T24

A partir do 3T25, a Iguatemi passa a divulgar a taxa de ocupação individual por empreendimento, reforçando o compromisso com a transparência junto ao nosso acionista (mais detalhes na [página 25](#)).

No 3T25, fechamos o trimestre com taxa de ocupação de 96,1%, representando um avanço de 0,2 p.p. em relação ao 3T24 e uma leve redução frente ao 2T25 de -0,3 p.p.

Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



Esse indicador deverá ganhar força ao longo de 2026 com o cômputo de novas áreas já contratadas. Entre elas, destacam-se:

- H&M, que inaugurou sua primeira loja no Iguatemi São Paulo em setembro e anunciou mais quatro unidades em nossos shoppings, somando aproximadamente 8 mil m<sup>2</sup> de ABL;

## NOVOS CONTRATOS

Além dessas movimentações, seguimos fortalecendo o mix com inaugurações e contratos relevantes. No eixo São Paulo capital, destacam-se Moncler e Alo Yoga no Iguatemi São Paulo.

Fora desse eixo, o movimento de expansão de lojistas para novas praças tem ganhado força, trazendo diferenciação e exclusividade aos empreendimentos:

- Carolina Herrera e Carol Bassi no Iguatemi Campinas;
- BOSS e Carol Bassi no I Fashion Outlet Santa Catarina;
- Chanel Beauté e Alexandre Birman no Iguatemi Porto Alegre; e
- A segunda Casa Reserva do país no RIOSUL, conceito inovador do grupo AZZAS 2154 que reúne todas as marcas da Reserva em um único espaço.

Essa estratégia reforça nosso papel como parceiro preferencial para marcas que buscam ampliar presença em regiões de alto potencial de consumo.



# CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

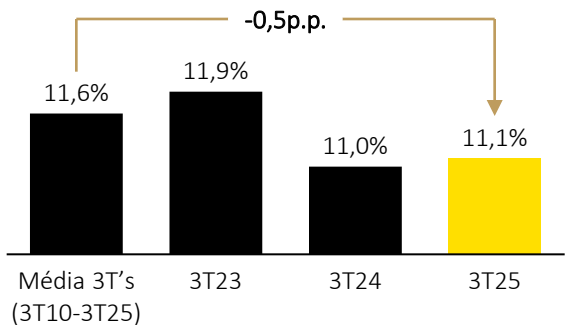
CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA EM MÍNIMAS HISTÓRICAS REFORÇAM CAPACIDADE DE CAPTURAR VALOR NOS ALUGUEIS

## CUSTO DE OCUPAÇÃO

No 3T25, o custo de ocupação consolidado apresentou um leve aumento de 0,1 p.p. em relação ao 3T24, refletindo a inclusão dos novos ativos adquiridos. Quando analisamos as mesmas bases, o indicador ficou em 10,9%, com redução de 0,1p.p. frente ao 3T24.

Mesmo na visão consolidada, o patamar atual permanece 0,5 p.p. abaixo da média dos últimos quinze anos para este trimestre, o que indica espaço para avançar na estratégia de reprecificação das propriedades.

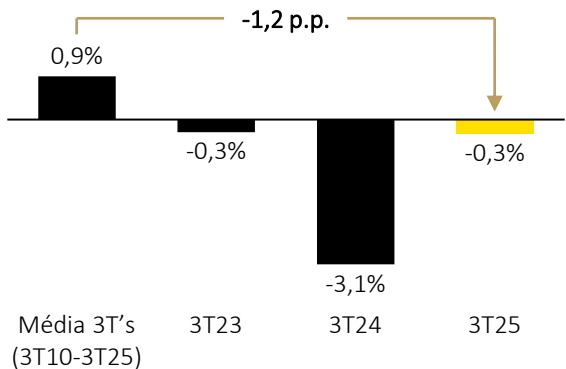
### Evolução do custo de ocupação (%)



## INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

Encerramos o 3T25 com renegociações de aluguel que contribuíram para que o trimestre apresentasse novamente **inadimplência líquida negativa**. Esse resultado, **1,2p.p. abaixo da média do indicador dos últimos 15 anos**, demonstra custos de ocupação saudáveis e reflete a força da política de cobrança da Iguatemi

### Evolução da inadimplência líquida (%)



Iguatemi Ribeirão Preto



## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Os resultados operacionais e financeiros acumulados de 9 meses refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril, conforme comentado nos trimestres anteriores.

| DRE Consolidada – Gerencial (R\$ mil)     | 3T25           | 3T24           | Var. %       | 09M25            | 09M24            | Var. %       |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------------|------------------|--------------|
| Aluguel Mínimo Mensal                     | 227.249        | 203.167        | 11,9%        | 683.861          | 608.720          | 12,3%        |
| Aluguel Percentual                        | 23.818         | 19.557         | 21,8%        | 69.355           | 54.606           | 27,0%        |
| Locação Temporária                        | 30.137         | 25.688         | 17,3%        | 85.794           | 72.972           | 17,6%        |
| Taxa de Administração                     | 23.378         | 16.105         | 45,2%        | 63.066           | 47.382           | 33,1%        |
| Estacionamento                            | 61.312         | 55.121         | 11,2%        | 193.904          | 162.779          | 19,1%        |
| Outros (Shopping)                         | 6.306          | 5.158          | 22,3%        | 17.967           | 19.536           | -8,0%        |
| Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)          | 60.020         | 41.822         | 43,5%        | 148.593          | 105.685          | 40,6%        |
| <b>Receita Bruta</b>                      | <b>432.221</b> | <b>366.618</b> | <b>17,9%</b> | <b>1.262.540</b> | <b>1.071.681</b> | <b>17,8%</b> |
| Impostos e descontos                      | -50.586        | -41.877        | 20,8%        | -141.959         | -121.478         | 16,9%        |
| Linearização dos descontos <sup>(1)</sup> | -8.770         | -14.089        | -37,7%       | -34.574          | -55.026          | -37,2%       |
| <b>Receita Líquida</b>                    | <b>372.864</b> | <b>310.653</b> | <b>20,0%</b> | <b>1.086.007</b> | <b>895.177</b>   | <b>21,3%</b> |
| Custos                                    | -70.342        | -63.403        | 10,9%        | -203.937         | -183.015         | 11,4%        |
| Despesas administrativas                  | -28.240        | -25.340        | 11,4%        | -96.476          | -82.246          | 17,3%        |
| Despesas Pré-operacionais                 | -270           | -656           | -58,9%       | -1.813           | -1.771           | 2,4%         |
| Outras Receitas (Desp.) Operacionais      | 19.868         | 15.874         | 25,2%        | 174.984          | 28.241           | 519,6%       |
| Linearização revenda de ponto             | -2.581         | -10.072        | -74,4%       | 2.298            | -8.998           | -125,5%      |
| Resultado de Equivalência Patrimonial     | 404            | 432            | -6,4%        | 1.208            | -10.543          | -111,5%      |
| <b>EBITDA</b>                             | <b>291.703</b> | <b>227.488</b> | <b>28,2%</b> | <b>962.272</b>   | <b>636.845</b>   | <b>51,1%</b> |
| Depreciação e Amortização                 | -31.410        | -47.879        | -34,4%       | -87.952          | -140.533         | -37,4%       |
| <b>EBIT</b>                               | <b>260.294</b> | <b>179.609</b> | <b>44,9%</b> | <b>874.320</b>   | <b>496.312</b>   | <b>76,2%</b> |
| Receitas Financeiras                      | 49.736         | 54.369         | -8,5%        | 120.829          | 132.769          | -9,0%        |
| Resultado operação SWAP                   | 0              | 307            | -100,0%      | 12.890           | -26.922          | -147,9%      |
| Despesas Financeiras                      | -151.859       | -112.249       | 35,3%        | -490.464         | -299.076         | 64,0%        |
| IR e CSLL                                 | -37.273        | -20.831        | 78,9%        | -80.044          | -44.447          | 80,1%        |
| Participação dos minoritários             | -28            | -34            | -15,9%       | -84              | -86              | -1,8%        |
| <b>Lucro Líquido</b>                      | <b>120.869</b> | <b>101.171</b> | <b>19,5%</b> | <b>437.447</b>   | <b>258.551</b>   | <b>69,2%</b> |

| Indicadores Financeiros – Gerencial                    | 3T25           | 3T24           | Var. %       | 09M25            | 09M24          | Var. %       |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|
| <b>Receita Líquida</b>                                 | <b>372.864</b> | <b>310.653</b> | <b>20,0%</b> | <b>1.086.007</b> | <b>895.177</b> | <b>21,3%</b> |
| <b>EBITDA (R\$ mil)</b>                                | <b>291.703</b> | <b>227.488</b> | <b>28,2%</b> | <b>962.272</b>   | <b>636.844</b> | <b>51,1%</b> |
| Margem EBITDA                                          | 78,2%          | 73,2%          | 5,0 p.p.     | 88,6%            | 71,1%          | 17,5 p.p.    |
| <b>Lucro líquido (R\$ mil)</b>                         | <b>120.869</b> | <b>101.171</b> | <b>19,5%</b> | <b>437.447</b>   | <b>258.551</b> | <b>69,2%</b> |
| Margem líquida                                         | 32,4%          | 32,6%          | -0,2 p.p.    | 40,3%            | 28,9%          | 11,4 p.p.    |
| <b>FFO (R\$ mil)</b>                                   | <b>152.279</b> | <b>149.050</b> | <b>2,2%</b>  | <b>525.398</b>   | <b>399.084</b> | <b>31,7%</b> |
| Margem FFO                                             | 40,8%          | 48,0%          | -7,1 p.p.    | 48,4%            | 44,6%          | 3,8 p.p.     |
| <b>Receita líquida ajustada <sup>(1)</sup></b>         | <b>381.021</b> | <b>323.755</b> | <b>17,7%</b> | <b>1.118.160</b> | <b>946.351</b> | <b>18,2%</b> |
| <b>EBITDA ajustado (R\$ mil) <sup>(1)</sup></b>        | <b>302.441</b> | <b>250.848</b> | <b>20,6%</b> | <b>992.127</b>   | <b>709.013</b> | <b>39,9%</b> |
| Margem EBITDA ajustado                                 | 79,4%          | 77,5%          | 1,9 p.p.     | 88,7%            | 74,9%          | 13,8 p.p.    |
| <b>Lucro líquido ajustado (R\$ mil) <sup>(1)</sup></b> | <b>128.921</b> | <b>118.472</b> | <b>8,8%</b>  | <b>451.329</b>   | <b>333.382</b> | <b>35,4%</b> |
| Margem líquida ajustada                                | 33,8%          | 36,6%          | -2,8 p.p.    | 40,4%            | 35,2%          | 5,1 p.p.     |
| <b>FFO ajustado (R\$ mil) <sup>(1)</sup></b>           | <b>160.331</b> | <b>166.351</b> | <b>-3,6%</b> | <b>539.281</b>   | <b>473.914</b> | <b>13,8%</b> |
| Margem FFO ajustada                                    | 42,1%          | 51,4%          | -9,3 p.p.    | 48,2%            | 50,1%          | -1,8 p.p.    |
| <b>NOI ajustado (R\$ mil) <sup>(2)</sup></b>           | <b>298.016</b> | <b>253.125</b> | <b>17,7%</b> | <b>957.590</b>   | <b>742.901</b> | <b>28,9%</b> |
| Margem NOI ajustada                                    | 97,5%          | 92,3%          | 5,2 p.p.     | 94,9%            | 92,0%          | 2,9 p.p.     |

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

(2) NOI Shoppings consolidado na participação Iguatemi

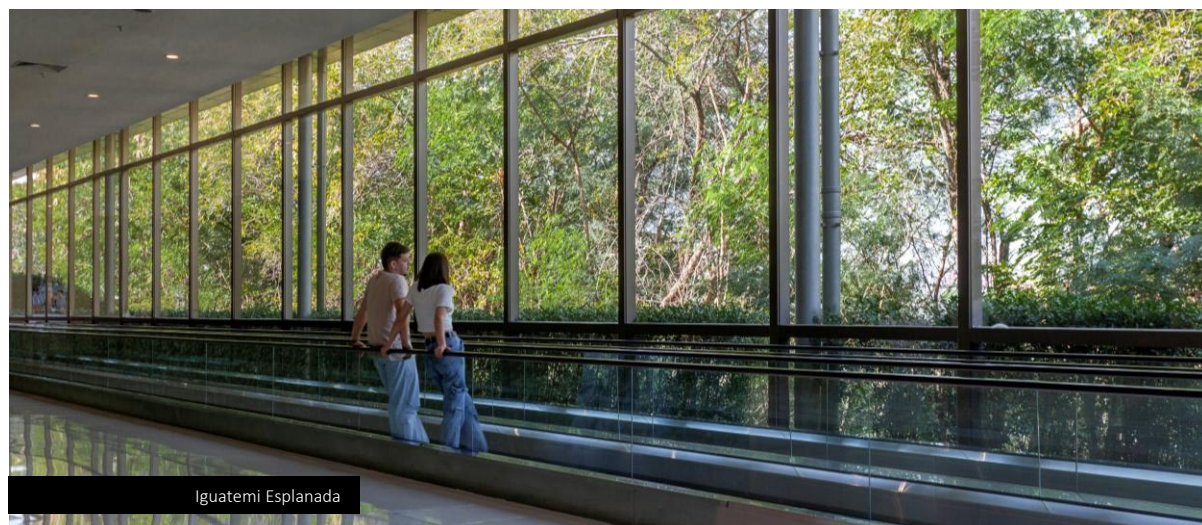
## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

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

Os resultados operacionais e financeiros acumulados de 9 meses refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril, conforme comentado nos trimestres anteriores.

| DRE – Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e SWAP | 3T25 com linearização e SWAP | 3T25 sem linearização e SWAP | 3T24 com linearização e SWAP | 3T24 sem linearização e SWAP |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Aluguel Mínimo Mensal                                                          | 227.249                      | 227.249                      | 203.167                      | 203.167                      |
| Aluguel Percentual                                                             | 23.818                       | 23.818                       | 19.557                       | 19.557                       |
| Locação Temporária                                                             | 30.137                       | 30.137                       | 25.688                       | 25.688                       |
| Taxa de Administração                                                          | 23.378                       | 23.378                       | 16.105                       | 16.105                       |
| Estacionamento                                                                 | 61.312                       | 61.312                       | 55.121                       | 55.121                       |
| Outros (Shopping)                                                              | 6.306                        | 6.306                        | 5.158                        | 5.158                        |
| Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)                                               | 60.020                       | 60.020                       | 41.822                       | 41.822                       |
| <b>Receita Bruta</b>                                                           | <b>432.221</b>               | <b>432.221</b>               | <b>366.618</b>               | <b>366.618</b>               |
| Impostos e descontos                                                           | -50.586                      | -51.200                      | -41.877                      | -42.863                      |
| Linearização dos descontos <sup>(1)</sup>                                      | -8.770                       |                              | -14.089                      |                              |
| <b>Receita Líquida</b>                                                         | <b>372.864</b>               | <b>381.021</b>               | <b>310.653</b>               | <b>323.755</b>               |
| Custos                                                                         | -70.342                      | -70.342                      | -63.403                      | -63.403                      |
| Despesas administrativas                                                       | -28.240                      | -28.240                      | -25.340                      | -25.340                      |
| Despesas Pré-operacionais                                                      | -270                         | -270                         | -656                         | -656                         |
| Outras Receitas (Desp.) Operacionais                                           | 19.868                       | 19.868                       | 16.060                       | 16.060                       |
| Linearização de revenda de pontos <sup>(1)</sup>                               | -2.581                       |                              | -10.258                      |                              |
| Resultado de Equivalência Patrimonial                                          | 404                          | 404                          | 432                          | 432                          |
| <b>EBITDA</b>                                                                  | <b>291.703</b>               | <b>302.441</b>               | <b>227.488</b>               | <b>250.848</b>               |
| Depreciação e Amortização                                                      | -31.410                      | -31.410                      | -47.879                      | -47.879                      |
| <b>EBIT</b>                                                                    | <b>260.294</b>               | <b>271.031</b>               | <b>179.609</b>               | <b>202.969</b>               |
| Receitas Financeiras                                                           | 49.736                       | 49.736                       | 54.369                       | 54.369                       |
| Resultado operação SWAP                                                        |                              |                              | 307                          |                              |
| Despesas Financeiras                                                           | -151.859                     | -151.859                     | -112.249                     | -112.249                     |
| IR e CSLL                                                                      | -37.273                      | -39.959                      | -20.831                      | -26.584                      |
| Participação dos minoritários                                                  | -28                          | -28                          | -34                          | -34                          |
| <b>Lucro Líquido</b>                                                           | <b>120.869</b>               | <b>128.921</b>               | <b>101.171</b>               | <b>118.472</b>               |
| <b>FFO</b>                                                                     | <b>152.279</b>               | <b>160.331</b>               | <b>149.050</b>               | <b>166.351</b>               |

(1) Linearização líquida da amortização.



## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

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

Os resultados operacionais e financeiros acumulados de 9 meses refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril, conforme comentado nos trimestres anteriores.

| DRE – Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e SWAP | 09M25 com linearização e SWAP | 09M25 sem linearização e SWAP | 09M24 com linearização e SWAP | 09M24 sem linearização e SWAP |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Aluguel Mínimo Mensal                                                          | 683.861                       | 683.861                       | 608.720                       | 608.720                       |
| Aluguel Percentual                                                             | 69.355                        | 69.355                        | 54.606                        | 54.606                        |
| Locação Temporária                                                             | 85.794                        | 85.794                        | 72.972                        | 72.972                        |
| Taxa de Administração                                                          | 63.066                        | 63.066                        | 47.382                        | 47.382                        |
| Estacionamento                                                                 | 193.904                       | 193.904                       | 162.779                       | 162.779                       |
| Outros (Shopping)                                                              | 17.967                        | 17.967                        | 19.536                        | 19.536                        |
| Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)                                               | 148.593                       | 148.593                       | 105.685                       | 105.685                       |
| <b>Receita Bruta</b>                                                           | <b>1.262.540</b>              | <b>1.262.540</b>              | <b>1.071.681</b>              | <b>1.071.681</b>              |
| Impostos e descontos                                                           | -141.959                      | -144.379                      | -121.478                      | -125.330                      |
| Linearização dos descontos <sup>(1)</sup>                                      | -34.574                       |                               | -55.026                       |                               |
| <b>Receita Líquida</b>                                                         | <b>1.086.007</b>              | <b>1.118.160</b>              | <b>895.177</b>                | <b>946.351</b>                |
| Custos                                                                         | -203.937                      | -203.937                      | -183.015                      | -183.015                      |
| Despesas administrativas                                                       | -96.476                       | -96.476                       | -82.246                       | -82.246                       |
| Despesas Pré-operacionais                                                      | -1.813                        | -1.813                        | -1.771                        | -1.771                        |
| Outras Receitas (Desp.) Operacionais                                           | 174.984                       | 174.984                       | 28.241                        | 28.427                        |
| Linearização de revenda de pontos <sup>(1)</sup>                               | 2.298                         |                               | -8.998                        |                               |
| Resultado de Equivalência Patrimonial                                          | 1.208                         | 1.208                         | -10.543                       | 1.267                         |
| <b>EBITDA</b>                                                                  | <b>962.272</b>                | <b>992.127</b>                | <b>636.845</b>                | <b>709.013</b>                |
| Depreciação e Amortização                                                      | -87.952                       | -87.952                       | -140.533                      | -140.533                      |
| <b>EBIT</b>                                                                    | <b>874.320</b>                | <b>904.175</b>                | <b>496.312</b>                | <b>568.480</b>                |
| Receitas Financeiras                                                           | 120.829                       | 120.829                       | 132.769                       | 132.769                       |
| Resultado operação SWAP                                                        | 12.890                        |                               | -26.922                       |                               |
| Despesas Financeiras                                                           | -490.464                      | -490.464                      | -299.076                      | -299.076                      |
| IR e CSLL                                                                      | -80.044                       | -83.126                       | -44.447                       | -68.707                       |
| Participação dos minoritários                                                  | -84                           | -84                           | -86                           | -86                           |
| <b>Lucro Líquido</b>                                                           | <b>437.447</b>                | <b>451.329</b>                | <b>258.551</b>                | <b>333.382</b>                |
| <b>FFO</b>                                                                     | <b>525.398</b>                | <b>539.281</b>                | <b>399.084</b>                | <b>473.914</b>                |

(1) Linearização líquida da amortização.



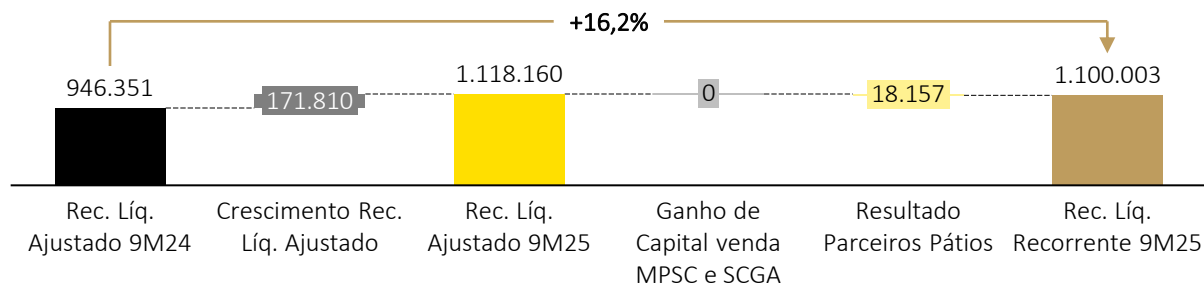
Iguatemi Brasília

## RESULTADO ACUMULADO AJUSTADO PARA AQUISIÇÕES

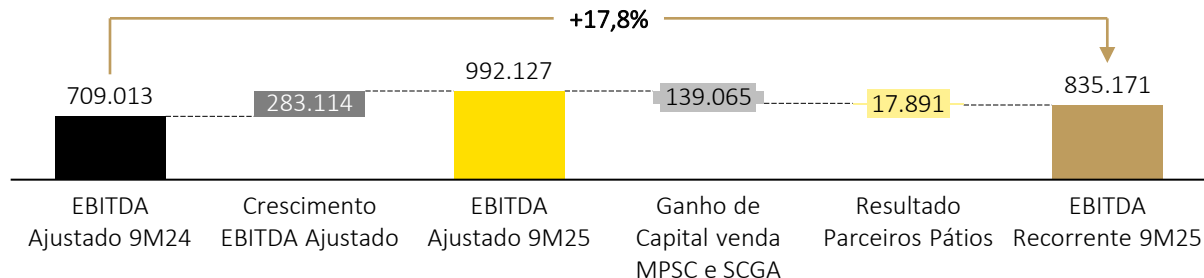
RESULTADO ACUMULADO DO ANO REFLETE AS CONTABILIZAÇÕES DAS MOVIMENTAÇÕES DE M&A

Conforme divulgado anteriormente, a Iguatemi concluiu os processos de M&A, cujos efeitos já estão refletidos nos resultados acumulados dos 9M25. Ressaltamos que não houve impacto no 3T25, sendo este trimestre representativo do nosso resultado recorrente:

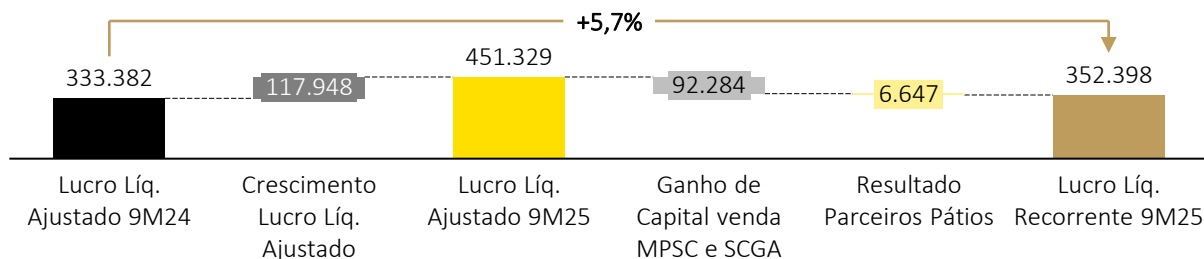
### Abertura Receita Líquida Recorrente (R\$ milhões)



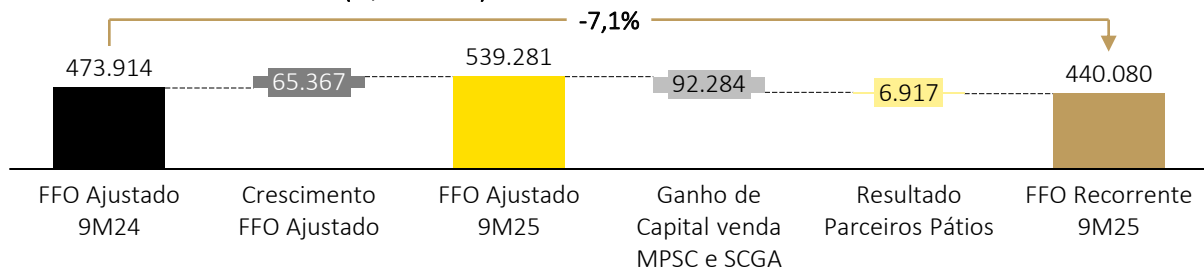
### Abertura EBITDA Recorrente (R\$ milhões)



### Abertura Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões)



### Abertura FFO Recorrente (R\$ milhões)



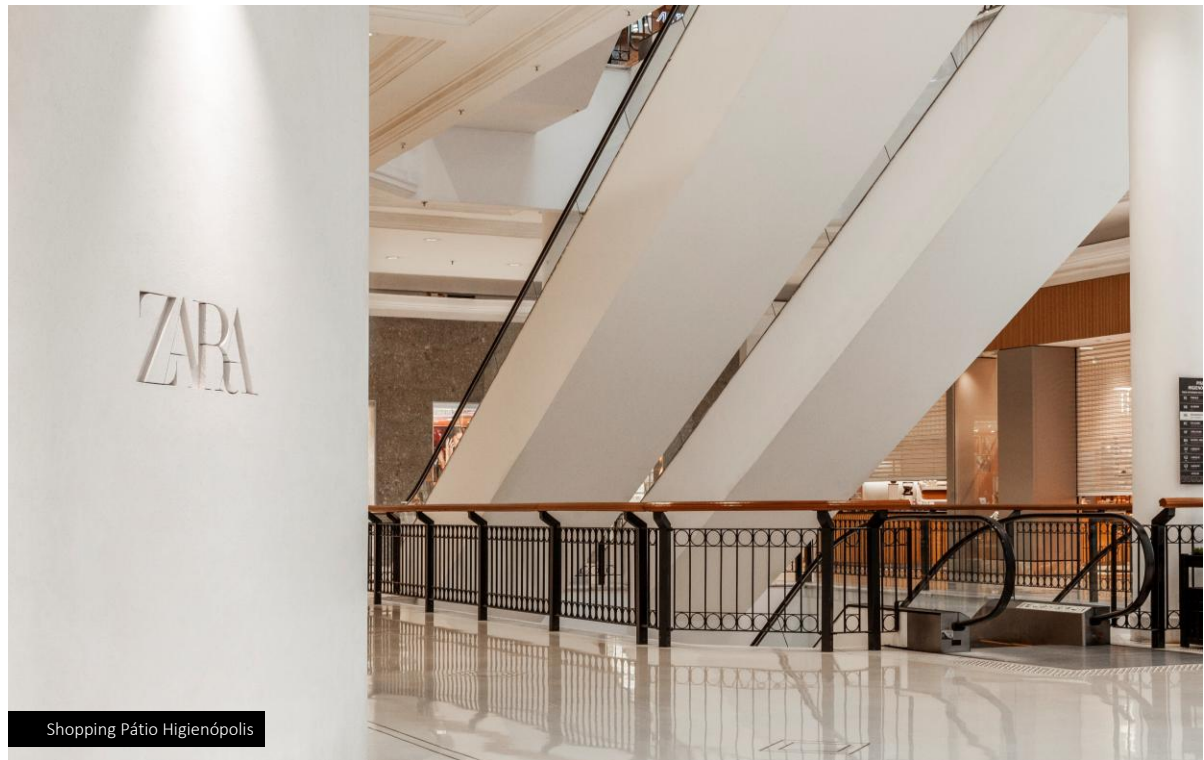


# DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO - SHOPPINGS

Os resultados operacionais e financeiros acumulados de 9 meses refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril, conforme comentado nos trimestres anteriores.

| DRE Shoppings - Gerencial (R\$ mil) <sup>1</sup> | 3T25           | 3T24           | Var. %       | 09M25            | 09M24          | Var. %       |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|
| Aluguel mínimo mensal                            | 227.249        | 203.167        | 11,9%        | 683.861          | 608.720        | 12,3%        |
| Aluguel percentual                               | 23.818         | 19.557         | 21,8%        | 69.355           | 54.606         | 27,0%        |
| Locação temporária                               | 30.137         | 25.688         | 17,3%        | 85.794           | 72.972         | 17,6%        |
| Taxa de administração                            | 23.378         | 16.105         | 45,2%        | 63.066           | 47.382         | 33,1%        |
| Estacionamento                                   | 61.312         | 55.121         | 11,2%        | 193.904          | 162.779        | 19,1%        |
| Outros (Shopping)                                | 6.306          | 5.158          | 22,3%        | 17.601           | 19.536         | -9,9%        |
| <b>Receita Bruta</b>                             | <b>372.200</b> | <b>324.796</b> | <b>14,6%</b> | <b>1.113.580</b> | <b>965.996</b> | <b>15,3%</b> |
| Impostos e descontos                             | -35.139        | -31.970        | 9,9%         | -105.078         | -98.598        | 6,6%         |
| <b>Receita Líquida</b>                           | <b>337.061</b> | <b>292.827</b> | <b>15,1%</b> | <b>1.008.502</b> | <b>867.398</b> | <b>16,3%</b> |
| Custos                                           | -33.651        | -35.721        | -5,8%        | -106.430         | -107.644       | -1,1%        |
| Despesas administrativas                         | -28.240        | -25.340        | 11,4%        | -96.476          | -82.246        | 17,3%        |
| Despesas pré-operacionais                        | -270           | -656           | -58,9%       | -1.813           | -1.771         | 2,4%         |
| Outras receitas (desp.) operacionais             | 19.160         | 15.872         | 20,7%        | 176.146          | 28.373         | 520,8%       |
| Resultado de equivalência patrimonial            | 404            | 432            | -6,4%        | 1.208            | 1.267          | -4,6%        |
| <b>EBITDA</b>                                    | <b>294.465</b> | <b>247.413</b> | <b>19,0%</b> | <b>981.137</b>   | <b>705.377</b> | <b>39,1%</b> |
| Margem EBITDA                                    | 87,4%          | 84,5%          | 2,9 p.p.     | 97,3%            | 81,3%          | 16,0 p.p.    |

(1) Excluindo o efeito da linearização, SWAP de ações e ganho/prejuízo de capital.

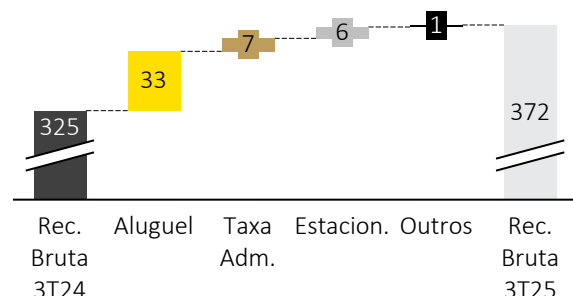


## RECEITA BRUTA - SHOPPINGS

CRESCIMENTO CONSISTENTE DAS RECEITAS DE ALUGUEL E SERVIÇOS COM QUALIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE SHOPPINGS

A Receita Bruta no 3T25, apresentou um aumento de 14,6% sobre o 3T24.

### Crescimento receita bruta 3T25 (R\$ milhões)

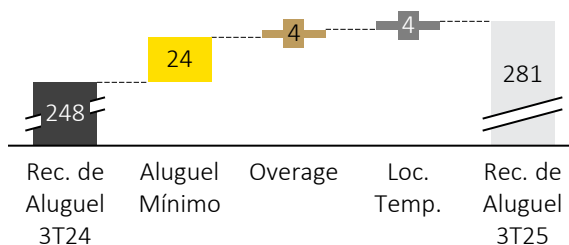


A receita de aluguel total, composta por aluguel mínimo, aluguel percentual e locações temporárias, representou 75,6% da receita bruta e registrou um aumento de 13,2% versus o 3T24.

A seguir, apresentamos os principais fatores que contribuíram para:

- **Aluguel Mínimo:** crescimento de 11,9%, impulsionado: (i) pelo repasse do IGP-M nos aniversários contratuais, cuja média de reajuste foi de 4,7% no nosso portfólio; (ii) pelo aumento na taxa de ocupação dos empreendimentos; (iii) pelos leasing spreads positivos aplicados nas renovações de contratos; (iv) pelas alterações no portfólio e nas participações;
- **Aluguel Percentual (overage):** crescimento de 21,8%, decorrente da performance de vendas dos lojistas, que contribui para a redução no custo de ocupação, levando a mais lojistas atingirem o patamar da cobrança do aluguel percentual. Além também das movimentações dos ativos que contribuíram para este desempenho;
- **Locações Temporárias:** aumento de 17,3%, impulsionado pelos resultados do portfólio de produtos de mídia da Companhia, locação de espaços de eventos nos shoppings, além de novos patrocínios.

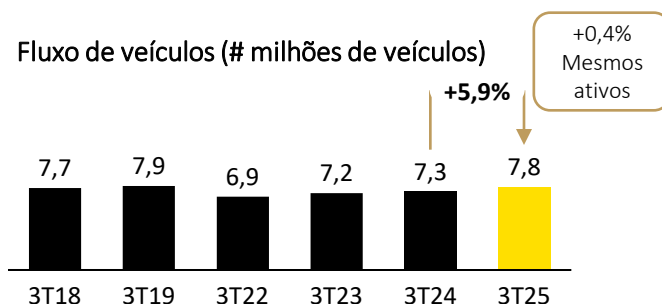
### Crescimento receita de aluguel 3T25 (R\$ milhões)



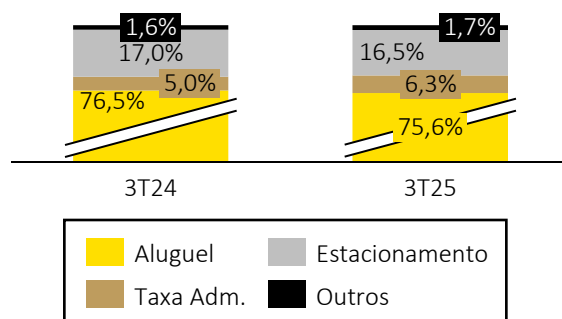
A receita de Taxa de Administração apresentou crescimento de 45,2% em relação ao 3T24. Esse avanço reflete três fatores principais: (i) o crescimento do resultado dos shoppings da carteira, que aumenta a base de cálculo; (ii) o início da administração dos empreendimentos Rio Sul e Pátio Paulista; e (iii) a implementação da cobrança dessa taxa nos shoppings Market Place e Galleria, que passaram a adotar esse modelo após a entrada de novos sócios.

A Receita de Estacionamento no 3T25 apresentou um crescimento de 11,2% em relação ao 3T24, refletindo o reajuste de tarifas nos últimos períodos, além do aumento de 5,9% no fluxo de veículos e das novas participações e ativos no nosso portfólio.

### Fluxo de veículos (# milhões de veículos)



### Composição da receita bruta em 3T's (% total)





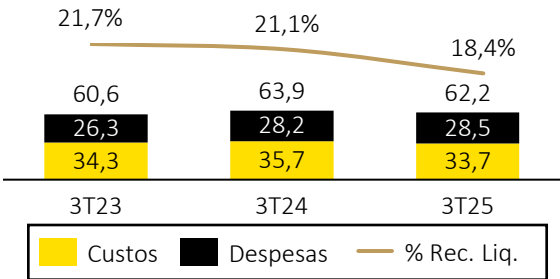
## CUSTOS E DESPESAS - SHOPPINGS

*CUSTOS E DESPESAS COMO PERCENTUAL DA RECEITA LÍQUIDA CONTINUA TRAJETÓRIA DE QUEDA COM RESULTADO DA EFICIÊNCIA OPERACIONAL*

No terceiro trimestre de 2025, os Custos com Aluguéis e Serviços apresentaram uma redução de 5,8% versus o 3T24, refletindo os esforços de otimização operacional. As principais contribuições para essa queda vieram dos custos com serviços de terceiros e estacionamento, que registraram queda de 11,9% e 10,3%, respectivamente. No acumulado 9M25 nota-se redução de 1,1% versus 9M24, evidenciando maior eficiência na gestão dos recursos e custos com vacância.

As Despesas Administrativas cresceram 11,4% em relação ao 3T24, impulsionadas, principalmente, pela expansão da base de colaboradores elegíveis à remuneração baseada em ações e pelo reajuste da provisão associada, de R\$1,2 milhões no 3T25. Apesar desse crescimento, destaca-se a redução de 3,4% nas despesas com pessoal, decorrente de efeitos não recorrentes relacionados a créditos previdenciários (INSS) e à existência de posições em aberto. Adicionalmente, o aumento nas despesas com serviços de terceiros foi motivado por investimentos em consultorias e capacitações para executivos, alinhados ao fortalecimento da governança e da gestão corporativa.

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



| Custos e despesas – Shoppings (R\$ mil) | 3T25    | 3T24    | Var. % | 09M25    | 09M24    | Var. % |
|-----------------------------------------|---------|---------|--------|----------|----------|--------|
| Custos de Aluguéis e Serviços           | -33.650 | -35.721 | -5,8%  | -106.430 | -107.644 | -1,1%  |
| Pessoal                                 | -8.728  | -9.045  | -3,5%  | -26.652  | -28.389  | -6,1%  |
| Serviços de terceiros                   | -3.417  | -3.878  | -11,9% | -11.862  | -9.350   | 26,9%  |
| Fundo de promoção                       | -1.020  | -825    | 23,6%  | -3.046   | -2.480   | 22,8%  |
| Estacionamento                          | -10.315 | -11.494 | -10,3% | -33.179  | -32.589  | 1,8%   |
| Outros                                  | -10.171 | -10.478 | -2,9%  | -31.692  | -34.836  | -9,0%  |
| Despesas Administrativas                | -28.240 | -25.340 | 11,4%  | -96.476  | -82.246  | 17,3%  |
| Pessoal                                 | -13.982 | -14.475 | -3,4%  | -54.799  | -46.911  | 16,8%  |
| Remuner. baseado em ações               | -5.770  | -3.552  | 62,5%  | -13.668  | -10.656  | 28,3%  |
| Serviços de terceiros                   | -4.168  | -3.597  | 15,9%  | -14.659  | -12.603  | 16,3%  |
| Outros                                  | -4.320  | -3.716  | 16,3%  | -13.350  | -12.076  | 10,5%  |
| Total                                   | -61.890 | -61.061 | 1,4%   | -202.905 | -189.890 | 6,9%   |

Vale ressaltar que, mesmo diante dos incrementos pontuais mencionados, os Custos e Despesas como percentual da Receita Líquida mantêm trajetória de queda consistente ao longo dos últimos trimestres, refletindo os ganhos de eficiência operacional e o compromisso com a disciplina financeira

No acumulado do ano, as Despesas Administrativas apresentam aumento de 17,3% impactada principalmente pela Despesa com Pessoal. Conforme destacado nos trimestres anteriores, o 1T25 foi impactado por despesas não recorrentes associadas à movimentação de pessoal. Com isso, a variação acumulada passou a representar um crescimento de 11,7% em relação ao acumulado de nove meses de 2024.

| Despesas - Shopping (R\$ MM) | 09M25 | 09M24 | Var. (%) |
|------------------------------|-------|-------|----------|
| Pessoal                      | -54,8 | -46,9 | 16,8%    |
| (-) Não recorrentes          | 7,1   | 4,2   | 69,1%    |
| Pessoal Ajustado             | -47,7 | -42,7 | 11,7%    |

### Despesas Pré-operacionais

Em relação às Despesas Pré-operacionais, a Iguatemi continuará reconhecendo esses valores ao longo de 2025, em função dos projetos de desenvolvimento em andamento, como a comercialização dos lotes da Casa Figueira e expansão do Iguatemi Brasília.



# OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS - SHOPPINGS

RESULTADO DO TRIMESTRE PUXADO POR TAXA DE TRANSFERÊNCIA E REVENDA DE PONTOS

As Outras Receitas e Despesas Operacionais somaram R\$ 19,2 milhões no trimestre, representando um crescimento de 22,1% em relação ao 3T24. Esse resultado, reflete além

das vendas de ponto demonstrada abaixo, também o crescimento das receitas de taxa de transferência e multas contratuais que compõe a linha de outros.

| Outras Rec. (Desp.) Op. - Shopping (R\$ mil) | 3T25          | 3T24          | Var. %       | 09M25          | 09M24         | Var. %        |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|---------------|---------------|
| Desenvolvimento imobiliário                  | 0             | 0             | 0,0%         | 0              | 0             | -             |
| Revenda de ponto                             | 9.334         | 15.535        | -39,9%       | 16.653         | 24.324        | -31,5%        |
| Resultado vendas shoppings                   | 0             | 0             | 0,0%         | 0              | 0             | 0,0%          |
| Outros                                       | 9.826         | 151           | 6405,3%      | 159.493        | 3.865         | 4027,0%       |
| <b>Total</b>                                 | <b>19.160</b> | <b>15.686</b> | <b>22,1%</b> | <b>176.146</b> | <b>28.188</b> | <b>524,9%</b> |

## RESULTADO VAREJO

VENDAS NAS LOJAS PRÓPRIAS TEM CRESCIMENTO EXPRESSIVO AMPLIANDO MARGEM EBITDA

No 3T25, as operações de varejo tiveram crescimento de 43,5% na receita bruta frente ao 3T24, impulsionado pelas inaugurações recentes — como a chegada da CDG (Comme des Garçons) no Iguatemi São Paulo e a nova loja da Birkenstock no Shopping Pátio Higienópolis — além do sólido crescimento orgânico das lojas existentes.

Os custos e despesas avançaram 32,5% frente ao mesmo período do ano anterior, resultando em um EBITDA positivo de R\$ 8,0 milhões e

margem EBITDA de 18,1%.

Esse desempenho reflete não apenas a expansão física, mas principalmente a força do crescimento orgânico e o sucesso das marcas selecionadas, que vêm elevando vendas e contribuindo para um avanço da rentabilidade. Essa evolução confirma a assertividade da nossa estratégia de diferenciação, consolidando os empreendimentos como referência em experiência e geração de valor.

| DRE Varejo - i-Retail e Iguatemi 365 (R\$ mil) <sup>1</sup> | 3T25          | 3T24          | Var. %        | 09M25          | 09M24          | Var. %        |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Receita bruta</b>                                        | <b>60.020</b> | <b>41.822</b> | <b>43,5%</b>  | <b>148.960</b> | <b>105.685</b> | <b>40,9%</b>  |
| Impostos e descontos                                        | -16.061       | -10.893       | 47,4%         | -39.301        | -26.732        | 47,0%         |
| <b>Receita líquida</b>                                      | <b>43.959</b> | <b>30.929</b> | <b>42,1%</b>  | <b>109.659</b> | <b>78.953</b>  | <b>38,9%</b>  |
| Custos e despesas                                           | -36.692       | -27.682       | 32,5%         | -97.507        | -75.371        | 29,4%         |
| Outras receitas (desp.) operacionais                        | 708           | 188           | 276,1%        | -1.162         | 53             | -2304,4%      |
| <b>EBITDA</b>                                               | <b>7.976</b>  | <b>3.435</b>  | <b>132,2%</b> | <b>10.990</b>  | <b>3.635</b>   | <b>202,3%</b> |
| Margem EBITDA                                               | 18,1%         | 11,1%         | 7,0 p.p.      | 10,0%          | 4,6%           | 5,4 p.p.      |



(1) Sem Linearização.



# RESULTADO FINANCEIRO

RESULTADO FINANCEIRO NO 3T25 REFLETE EFEITOS NÃO RECORRENTES DAS AQUISIÇÕES DOS ATIVOS E DOS DESINVESTIMENTOS

O Resultado Financeiro Líquido do 3T25 apresentou uma piora de 77,4% em relação ao 3T24, refletindo principalmente o impacto combinado de maiores despesas financeiras e menor disponibilidade de caixa ao longo do trimestre frente 3T24.

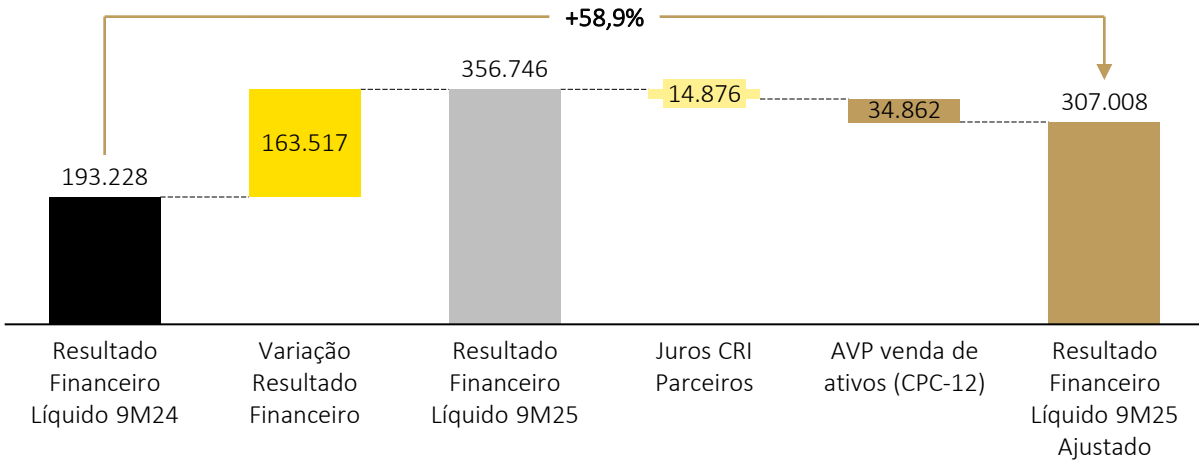
As Receitas Financeiras cresceram 15,3% versus 3T24, mesmo com a queda de 3,2% nos rendimentos de aplicações financeiras, decorrente da redução na disponibilidade de caixa ao longo do trimestre. Cabe destacar que os recursos provenientes da venda das frações remanescentes do Pátio Paulista (10%) e do Pátio Higienópolis (7%) foram recebidos apenas na segunda metade do 3T25. Em contrapartida, a linha de Outras Receitas Financeiras apresentou crescimento, impulsionada pela

atualização dos valores de contas a receber e ao reajuste a valor presente (AVP) relacionados a terrenos e operações de M&A.

As Despesas Financeiras aumentaram 47,2% em relação ao 3T24, impactadas pelo maior custo de capital (CDI), crescimento do endividamento e atualizações de contas a pagar vinculadas às aquisições realizadas. As despesas com juros totalizaram R\$ 151,7 milhões, representando um acréscimo de 31,7% frente ao mesmo período do ano anterior. Adicionalmente, a linha de Outras Despesas Financeiras foi impactada pela atualização dos valores de contas a pagar referentes às aquisições dos shoppings Rio Sul, Pátio Paulista e Pátio Higienópolis.

| Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil) | 3T25     | 3T24     | Var. %  | 09M25    | 09M24    | Var. %  |
|----------------------------------------------------|----------|----------|---------|----------|----------|---------|
| Receitas Financeiras                               | 63.065   | 54.676   | 15,3%   | 133.719  | 105.847  | 26,3%   |
| Rendimento aplicações                              | 56.228   | 58.063   | -3,2%   | 135.484  | 135.277  | 0,2%    |
| Resultado operação SWAP                            | 0        | 307      | -100,0% | 12.890   | -26.922  | -147,9% |
| Outros                                             | 6.837    | -3.694   | -285,1% | -14.655  | -2.508   | 484,4%  |
| Despesas Financeiras                               | -165.188 | -112.249 | 47,2%   | -440.726 | -299.076 | 47,4%   |
| Despesas com juros                                 | -151.754 | -115.261 | 31,7%   | -413.183 | -308.339 | 34,0%   |
| Outros                                             | -13.433  | 3.013    | -545,9% | -27.543  | 9.263    | -397,3% |
| Total - Recorrente                                 | -102.123 | -57.573  | 77,4%   | -307.008 | -193.228 | 58,9%   |
| Resultado Financeiro não recorrente (R\$ mil)      | 3T25     | 3T24     | Var. %  | 09M25    | 09M24    | Var. %  |
| Juros CRI Parceiros                                |          |          | n/a     | -14.876  |          | n/a     |
| AVP venda de ativos (CPC-12)                       |          |          | n/a     | -34.862  |          | n/a     |
| Total - Recorrente                                 |          |          | n/a     | -49.738  |          | n/a     |
| Total                                              | -102.123 | -57.573  | 77,4%   | -356.746 | -193.228 | 84,6%   |

## Abertura Resultado Financeiro Líquido (R\$ milhões)



## IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

A alíquota efetiva de imposto de renda e contribuição social encerrou o 3T25 em 23,7%, influenciada pelos seguintes fatores: (i) a importante melhora o resultado trimestral das empresas que estão no regime do lucro real;

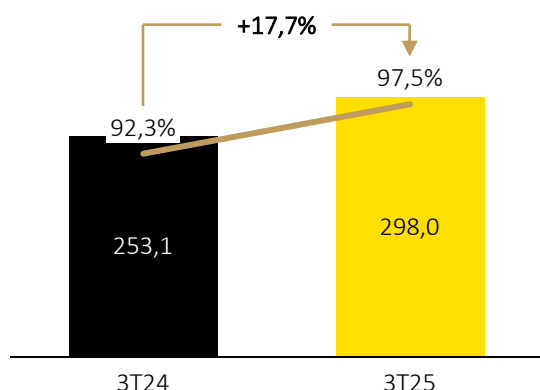
(ii) o reconhecimento do imposto de renda e contribuição social sobre os prêmios pagos pelos parceiros referente ao aumento de participação no Shopping Pátio Higienópolis e aquisição de participação no Shopping Pátio Paulista.

## NOI, LUCRO LÍQUIDO E FFO

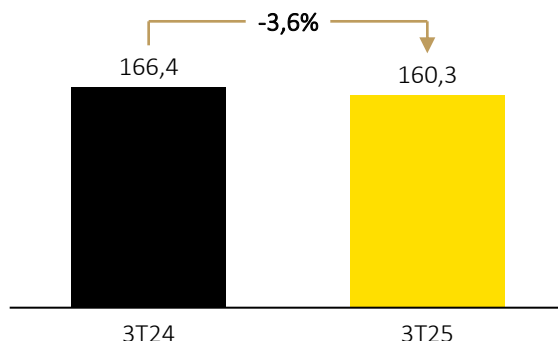
No 3T25, o NOI apresentou crescimento de 17,7% em relação ao 3T24.

O FFO Ajustado<sup>(1)</sup> apresentou uma queda de 3,6% quando comparado ao 3T25.

Evolução do NOI (R\$ milhões)

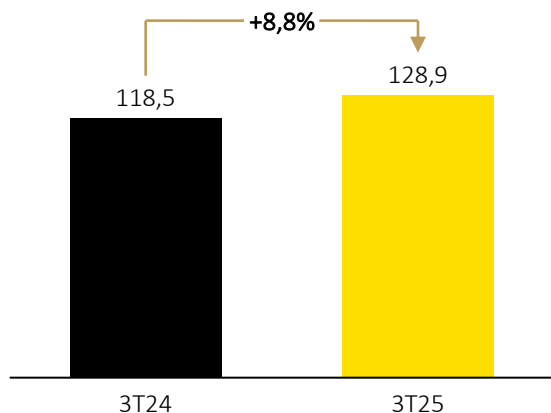


Evolução do FFO Ajustado<sup>(1)</sup> (R\$ milhões)



Conforme divulgado no 1T25, a Companhia revisou vida útil contábil dos seus shoppings, apresentando melhora na comparação em relação ao ano anterior e crescimento de 8,8% versus o 3T24 no Lucro Líquido Ajustado<sup>(1)</sup>.

Evolução do Lucro Líquido Ajustado<sup>(1)</sup> (R\$ milhões)



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



# ENDIVIDAMENTO

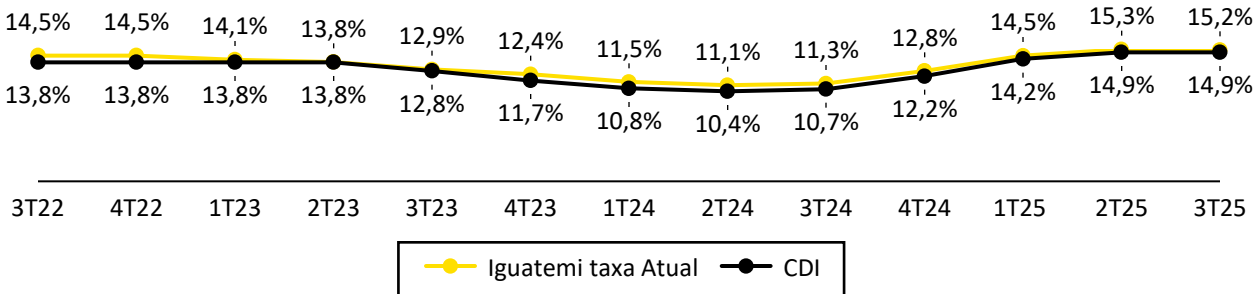
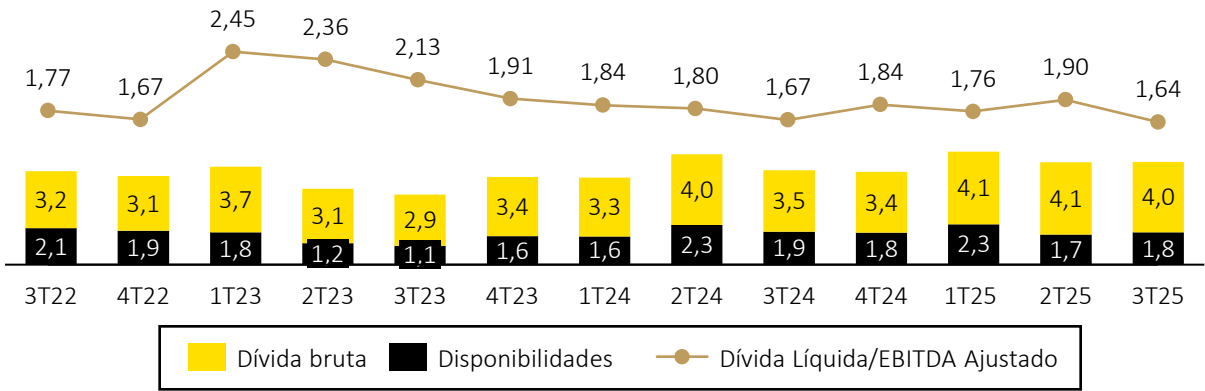
CONCLUSÃO DAS VENDAS DO PORTFÓLIO CONSOLIDAM ALAVANCAGEM ABAIXO DE 2X

A Iguatemi S.A. encerrou o trimestre com a Dívida Total abaixo do trimestre anterior, refletindo os movimentos para a aquisição de participações nos shoppings Pátio Higienópolis e Pátio Paulista. É importante mencionar que as todas as movimentações envolvendo a operação de compra de participação nos Shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis estão refletidas nos números de endividamento abaixo.

Os novos passivos contratados contribuíram para uma redução no custo médio da dívida de 0,3 p.p., encerrando o período em 101,9% do CDI. A Dívida Líquida consolidada no 3T25 registrou uma queda de 9,9% versus o 2T25, em virtude da venda de participação para Funcef e RBR. Desconsiderando o ganho com a venda do Complexo Market Place e Galleria, a Companhia teve uma alavancagem (Dívida Líquida/EBITDA Ajustado) de 1,84x.

| Dados Consolidados (R\$ mil)                         | 30/09/25         | 30/06/25         | Var. %       |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>Dívida Total</b>                                  | <b>3.984.652</b> | <b>4.092.834</b> | <b>-2,6%</b> |
| Disponibilidades                                     | 1.838.378        | 1.711.018        | 7,4%         |
| Dívida Líquida                                       | 2.146.274        | 2.381.816        | -9,9%        |
| EBITDA (LTM)                                         | 1.263.304        | 1.199.089        | 5,4%         |
| <b>EBITDA Ajustado (LTM)<sup>(1)</sup></b>           | <b>1.307.379</b> | <b>1.255.786</b> | <b>4,1%</b>  |
| Dívida Líquida/EBITDA                                | 1,70x            | 1,99x            | -0,29        |
| <b>Dívida Líquida/EBITDA Ajustado <sup>(1)</sup></b> | <b>1,64x</b>     | <b>1,90x</b>     | <b>-0,26</b> |
| Custo da Dívida (% CDI)                              | 101,9%           | 102,2%           | -0,3 p.p.    |
| Prazo da Dívida (anos)                               | 4,8              | 4,9              | -0,1         |

## Evolução endividamento e alavancagem



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



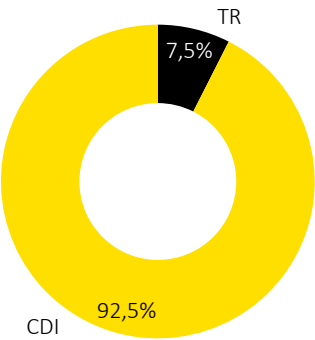
# ENDIVIDAMENTO

CUSTO DA DÍVIDA SEGUE BAIXO COM EXCELÊNCIA NA GESTÃO DE PASSIVOS

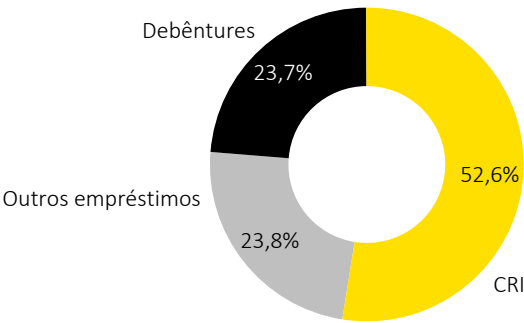
|                        | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 | 3T23 | 4T23 | 1T24 | 2T24 | 3T24 | 4T24 | 1T25 | 2T25 | 3T25 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Prazo da Dívida (anos) | 3,0  | 2,8  | 4,2  | 4,7  | 4,7  | 4,6  | 4,3  | 4,7  | 5,5  | 5,3  | 5,1  | 4,9  | 4,8  |
| Custo da Dívida (%CDI) | 106% | 106% | 103% | 101% | 102% | 106% | 107% | 107% | 106% | 105% | 103% | 102% | 102% |

| Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil) | 30/09/2025 | %     | 30/06/2025 | %     |
|----------------------------------------------|------------|-------|------------|-------|
| TR                                           | 295.559    | 7,5%  | 303.756    | 7,4%  |
| CDI                                          | 3.662.032  | 92,5% | 3.789.078  | 92,6% |
| Curto Prazo                                  | 298.532    | 7,5%  | 271.549    | 6,6%  |
| Longo Prazo                                  | 3.659.058  | 92,5% | 3.821.285  | 93,4% |

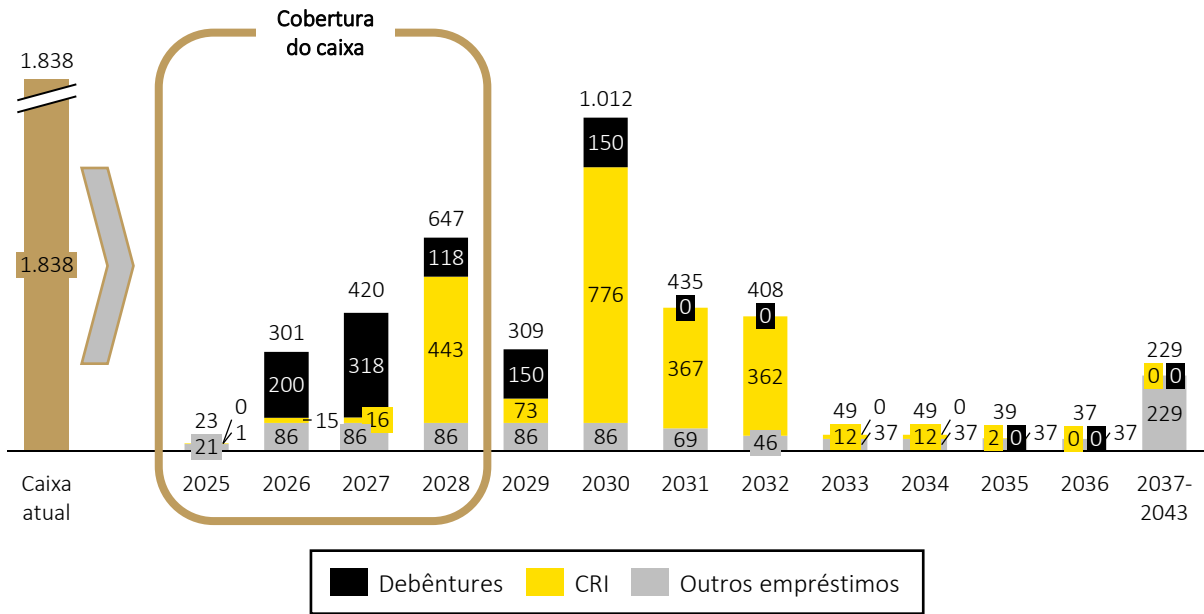
Perfil da dívida por indexador



Perfil da dívida por modalidade<sup>1</sup>



Cronograma de amortização da dívida <sup>(1)</sup> - Anual (R\$ milhões)



(1) Visão caixa;

## FLUXO DE CAIXA

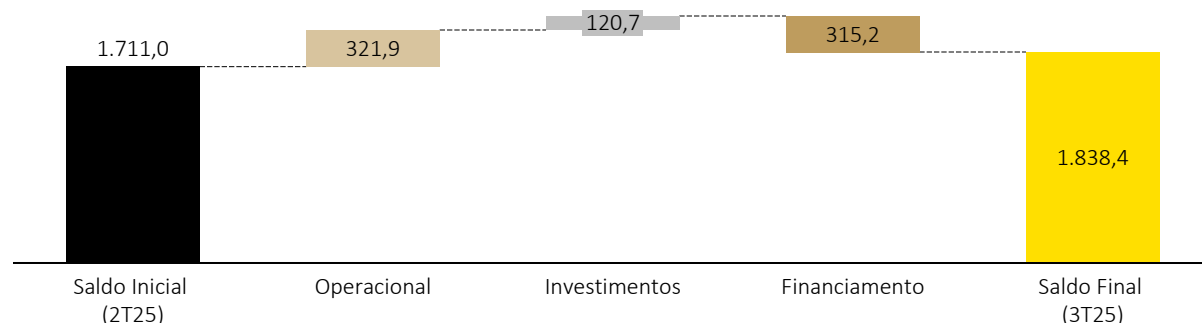
O caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) aumentou em R\$ 127,4 milhões em comparação ao trimestre anterior (2T25), finalizando em R\$ 1.838 milhões.

Principais variações (R\$ milhões):

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais<sup>(1)</sup> de R\$ 321,9 milhões;

- Caixa Líquido das atividades de investimentos<sup>(2)</sup> positivo em R\$ 120,7 milhões;

- Caixa Líquido das atividades de financiamento<sup>(3)</sup> de R\$ 315,2 milhões negativos.



- (1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 142,5 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.  
 (2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 67,8 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".  
 (3) Caixa de Financiamento ajustado em R\$ 76,7 milhões referentes ao pagamento de ações em tesouraria.

## INVESTIMENTOS

No 3T25, a Iguatemi investiu R\$ 85,3 milhões em CAPEX de manutenção e no desenvolvimento imobiliário das suas propriedades.

| CAPEX (R\$ mil)                | 3T25          |
|--------------------------------|---------------|
| Manutenção                     | 7.857         |
| Desenvolvimento Imobiliário    | 65.940        |
| Outros                         | 11.462        |
| <b>Total<sup>(1) (2)</sup></b> | <b>85.259</b> |
| Aquisições                     | 5.797         |
| <b>Total</b>                   | <b>91.056</b> |



- (1) CAPEX compartilhado no guidance  
 (2) Não considera valores de capitalizações, que no trimestre somam R\$13,0 milhões.

# PORTFÓLIO IGUATEMI

RECICLAGEM DE PORTFÓLIO COMO PARTE DA ESTRATÉGIA DA COMPANHIA

| Portfólio                                                | Cidade                   | ABC Total<br>Média<br>(m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup> | ABL Total<br>Média<br>(m <sup>2</sup> ) | Participação<br>Iguatemi | ABL<br>Iguatemi<br>(m <sup>2</sup> ) | Taxa de<br>ocupação<br>3T25 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Iguatemi São Paulo                                       | São Paulo                | 48.817                                                 | 48.817                                  | 59,57%                   | 29.080                               | 99,76%                      |
| JK Iguatemi                                              | São Paulo                | 34.081                                                 | 34.081                                  | 100,00%                  | 34.081                               | 98,69%                      |
| Pátio Higienópolis                                       | São Paulo                | 34.105                                                 | 34.105                                  | 28,95%                   | 9.873                                | 98,80%                      |
| Pátio Paulista                                           | São Paulo                | 38.142                                                 | 38.142                                  | 11,45%                   | 4.367                                | 99,09%                      |
| Market Place                                             | São Paulo                | 21.254                                                 | 21.254                                  | 51,00%                   | 10.839                               | 96,39%                      |
| Iguatemi Alphaville                                      | Barueri                  | 30.957                                                 | 30.957                                  | 60,00%                   | 18.574                               | 95,77%                      |
| Iguatemi Campinas                                        | Campinas                 | 77.444                                                 | 73.275                                  | 70,00%                   | 51.293                               | 95,23%                      |
| Galleria                                                 | Campinas                 | 31.978                                                 | 31.978                                  | 51,00%                   | 16.309                               | 96,52%                      |
| Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup>                        | Sorocaba                 | 64.734                                                 | 64.734                                  | 60,94%                   | 39.447                               | 95,14%                      |
| Iguatemi Esplanada - área<br>proprietária <sup>(3)</sup> | Sorocaba                 | 6.556                                                  | 3.678                                   | 100,00%                  | 3.678                                | 100%                        |
| Shopping Rio Sul                                         | Rio de Janeiro           | 51.942                                                 | 51.942                                  | 16,63%                   | 8.638                                | 96,12%                      |
| Iguatemi Ribeirão Preto                                  | Ribeirão Preto           | 43.370                                                 | 43.370                                  | 88,96%                   | 38.582                               | 93,93%                      |
| Iguatemi Rio Preto                                       | São José do Rio<br>Preto | 43.750                                                 | 43.750                                  | 88,00%                   | 38.500                               | 90,91%                      |
| <b>Subtotal Sudeste</b>                                  |                          | <b>527.131</b>                                         | <b>520.084</b>                          | <b>58,31%</b>            | <b>303.262</b>                       |                             |
| Iguatemi Porto Alegre <sup>(4)</sup>                     | Porto Alegre             | 67.801                                                 | 67.801                                  | 42,58%                   | 28.870                               | 96,71%                      |
| Praia de Belas                                           | Porto Alegre             | 44.778                                                 | 44.778                                  | 57,55%                   | 25.770                               | 93,49%                      |
| <b>Subtotal Sul</b>                                      |                          | <b>112.579</b>                                         | <b>112.579</b>                          | <b>48,53%</b>            | <b>54.640</b>                        |                             |
| Iguatemi Brasília                                        | Brasília                 | 34.698                                                 | 34.698                                  | 64,00%                   | 22.207                               | 96,93%                      |
| <b>Subtotal DF</b>                                       |                          | <b>34.698</b>                                          | <b>34.698</b>                           | <b>64,00%</b>            | <b>22.207</b>                        |                             |
| I Fashion Outlet Novo Hamburgo                           | Novo Hamburgo            | 20.049                                                 | 20.049                                  | 51,00%                   | 10.225                               | 98,32%                      |
| I Fashion Outlet Santa Catarina                          | Tijucas                  | 20.116                                                 | 20.116                                  | 54,00%                   | 10.863                               | 87,37%                      |
| Power Center Iguatemi Campinas <sup>(5)</sup>            | Campinas                 | 27.534                                                 | 27.534                                  | 77,00%                   | 21.201                               | 99,83%                      |
| <b>Subtotal Outlet e Power Center</b>                    |                          | <b>67.699</b>                                          | <b>67.699</b>                           | <b>62,47%</b>            | <b>42.289</b>                        |                             |
| <b>Subtotal Shoppings</b>                                |                          | <b>742.106</b>                                         | <b>735.059</b>                          | <b>57,46%</b>            | <b>422.397</b>                       | <b>96,07%</b>               |
| Market Place Torre I                                     | São Paulo                | 15.345                                                 | 15.345                                  | 51,00%                   | 7.826                                |                             |
| Market Place Torre II                                    | São Paulo                | 13.389                                                 | 13.389                                  | 51,00%                   | 6.828                                |                             |
| Torre Iguatemi Porto Alegre <sup>(4)</sup>               | Porto Alegre             | 10.276                                                 | 10.276                                  | 42,58%                   | 4.376                                |                             |
| Torre Sky Galleria                                       | Campinas                 | 14.500                                                 | 14.500                                  | 52,00%                   | 7.540                                |                             |
| <b>Subtotal Torres</b>                                   |                          | <b>53.510</b>                                          | <b>53.510</b>                           | <b>49,65%</b>            | <b>26.570</b>                        |                             |
| <b>Total</b>                                             |                          | <b>795.616</b>                                         | <b>788.569</b>                          | <b>56,93%</b>            | <b>448.966</b>                       |                             |

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 1.460 mil m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) | Potencial Desenv. Imobiliário (AP m <sup>2</sup> ) | % Iguatemi   |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|--------------|
| Iguatemi Campinas - Terreno Anexo <sup>(1)</sup> | 303.352                        | 1.009.072                                          | 24,8%        |
| Iguatemi Campinas                                | 124.892                        | 60.300                                             | 70,0%        |
| Iguatemi Campinas - Power Center                 | 59.400                         | 181.635                                            | 77,0%        |
| Iguatemi Porto Alegre                            | 96.440                         | 29.150                                             | 42,6%        |
| Iguatemi Esplanada                               | 240.782                        | 105.000                                            | 41,3%        |
| Galleria                                         | 92.309                         | 27.000                                             | 100,0%       |
| Iguatemi Brasília                                | 80.967                         | 5.292                                              | 64,0%        |
| Iguatemi Rio Preto                               | 108.112                        | 20.000                                             | 88,0%        |
| JK Iguatemi                                      | 59.524                         | 22.266                                             | 5,5%         |
| <b>Total</b>                                     | <b>1.165.778</b>               | <b>1.459.715</b>                                   | <b>36,8%</b> |
| <b>ABL construída/comercializada</b>             |                                | <b>365.420</b>                                     |              |
| <b>Percentual de expansão</b>                    |                                | <b>399,5%</b>                                      |              |

(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 73,5% 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, foi atualizado para R\$ 16,3 bilhões, representando 73,5% acima do Enterprise Value da Companhia no 3T25.

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado utilizando o 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.

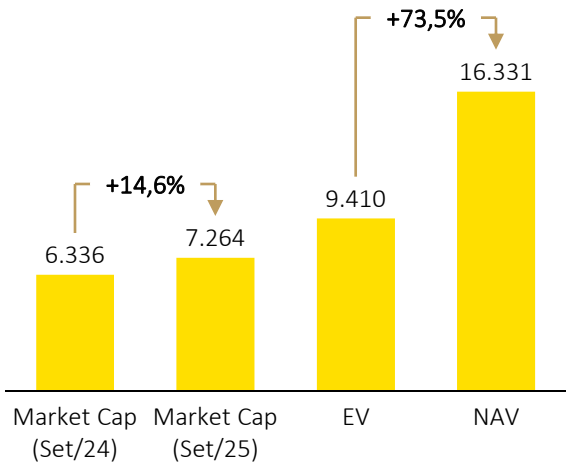
As seguintes premissas foram utilizadas:

- i. Taxa de desconto real de 9,0% a.a.;
- ii. Taxa de crescimento real na perpetuidade de 2,0% a.a.;
- iii. Não está considerado no cálculo quaisquer projetos greenfield.

|                                     | Unit Equivalente |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|-------------------------------------|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                     | 2016             | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    | 9M25    |
| Valor a 100% (R\$ milhões)          | 16.406           | 19.328  | 21.830  | 24.780  | 24.888  | 23.859  | 20.908  | 22.728  | 26.988  | 29.410  |
| Participação Iguatemi (R\$ milhões) | 9.027            | 10.534  | 11.872  | 14.011  | 14.612  | 14.034  | 12.752  | 14.070  | 15.631  | 16.331  |
| ABL total (mil m²)                  | 746              | 746     | 757     | 710     | 711     | 709     | 723     | 727     | 753     | 789     |
| ABL própria (mil m²)                | 455              | 455     | 459     | 453     | 471     | 469     | 489     | 490     | 481     | 489     |
| Número de Ações (mil)               | 176.612          | 176.612 | 176.612 | 176.612 | 176.612 | 264.109 | 300.585 | 300.585 | 300.585 | 296.728 |
| Preço da Ação (R\$)                 | 24,66            | 37,14   | 36,86   | 52,98   | 39,97   | 16,90   | 17,59   | 23,63   | 17,27   | 24,48   |
| NAV por Ação (R\$)                  | 51,11            | 59,65   | 67,22   | 79,33   | 82,74   | 53,14   | 42,42   | 46,81   | 52,00   | 55,04   |

Data base: 30/09/2025

## NAV e Market Cap da Companhia (R\$ milhões)<sup>(1)</sup>



(1) Data base do Market Cap e EV: 30/09/2025;



## EVENTOS

*IGUATEMI SEGUE COMO REFERÊNCIA EM PROPORCIONAR EXPERIÊNCIAS DE CONSUMO, LAZER E ENTRETENIMENTO*

### TEATRO IGUATEMI SÃO PAULO

A Iguatemi expande a sua conexão com arte, cultura e entretenimento com a inauguração do Teatro Iguatemi. Localizado no 10º andar do Shopping Iguatemi São Paulo e com espaço para 258 pessoas, o ambiente conta com uma arquitetura moderna em formato de arena, alinhando estética, funcionalidade e experiência sensorial com acústica inovadora. A inauguração do Teatro fortalece o papel da Iguatemi como incentivador da arte e cultura.



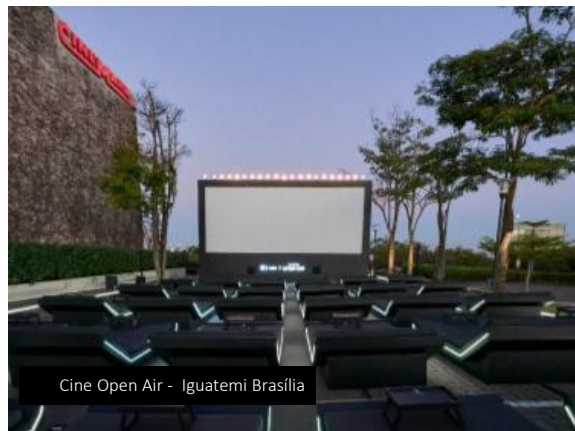
Teatro Iguatemi – Iguatemi São Paulo

### IGUATEMI TALKS FASHION 2025

O Iguatemi Talks chega a sua 9ª edição, cumprindo sua missão de trazer para o Brasil as principais discussões sobre tendências de moda, consumo e lazer do cenário global, transformando conhecimento em experiência para o seu público. O evento aconteceu nos dias 21 e 22 de outubro e contou com a participação de personalidades como: Constanza Pascolato, Giambattista Valli e Daniella Vitale. Além de promover o conhecimento, o evento contribuiu com o papel filantrópico da Iguatemi e 10% das vendas dos ingressos foram destinados ao IN-MOD (Instituto Nacional de Moda e Design).

### CINE OPEN AIR IGUATEMI BRASÍLIA

Após o sucesso no JK Iguatemi e no Shopping Riosul, a experiência de cinema ao ar livre promovida pelo Iguatemi realizou a 2ª edição no shopping Iguatemi em Brasília. O Cine Open Air teve os seus ingressos esgotados e recebeu mais de mil pessoas durante os dias 21 e 23 de agosto, que puderam escolher entre uma seleção de 10 filmes premiados e desfrutar de um cardápio elaborado pelo restaurante Piselli.



Cine Open Air - Iguatemi Brasília

### EXPERIÊNCIAS E GASTRONOMIA

No 3T25 a Iguatemi promoveu uma **série de experiências gastronômicas** em diferentes shoppings do grupo. O Iguatemi Campinas realizou a 1ª edição do **Food&Wine** nos dias 29 e 30 de agosto, e contou com degustação de mais de 50 rótulos. O evento recebeu patrocínio da XP | Visa e GWM | Dahruj.

O Shopping Pátio Higienópolis realizou dois eventos, a 12ª edição do **Pátio gourmet**, patrocinado pela XP|Visa, que recebeu quase 10 mil pessoas nos dias 26 e 27 de julho, e o **Festival de vinhos**, que recebeu patrocínio da BB asset e trouxe rótulos das principais vinícolas do mundo e shows de jazz ao vivo.



Pátio Gourmet – Shopping Pátio Higienópolis

Complementando a sequência de eventos gastronômicos, o Iguatemi São Paulo realizou o **11º Foodspot**, um evento proprietário que conquistou a cidade e proporciona uma experiência gastronômica descontraída e diferenciada para os seus clientes.

## ESG

**IGUATEMI ATINGE 83% DE FAVORABILIDADE DOS SEUS COLABORADORES E É REFERÊNCIA EM SAÚDE MENTAL**

### GPTW 2025 – vozes Iguatemi

A Iguatemi manteve a **favorabilidade de seus colaboradores em 83% na pesquisa anual de clima aplicada pela GPTW**. As afirmativas que tiveram as maiores notas foram: **orgulho, respeito e imparcialidade**, que são elementos dos valores da Iguatemi. Esses resultados são reflexo da força da cultura da Companhia e dos esforços em manter um ambiente corporativo saudável.

Com esse resultado a Iguatemi foi reconhecida pelo **7º ano consecutivo como uma das melhores empresas para se trabalhar** segundo a classificação GPTW.

### Empresa Referência em Saúde Mental

No 3T25 a Iguatemi foi uma das três finalistas da primeira premiação em Saúde Mental do Brasil, a **Virtude Awards**. O prêmio reconhece as organizações que colocam saúde mental no centro da sua cultura, estratégia e operação. O objetivo é dar visibilidade às empresas que atingiram um alto grau de maturidade em saúde mental, com programas consolidados e capazes de gerar resultados consistentes para a companhia e seus colaboradores. Nesse contexto a Iguatemi se destaca como referência em ações que visam o bem-estar emocional dos seus colaboradores, reforçando a importância do tema para o desempenho da Companhia no longo prazo.



### PROGRAMA ALICERCE

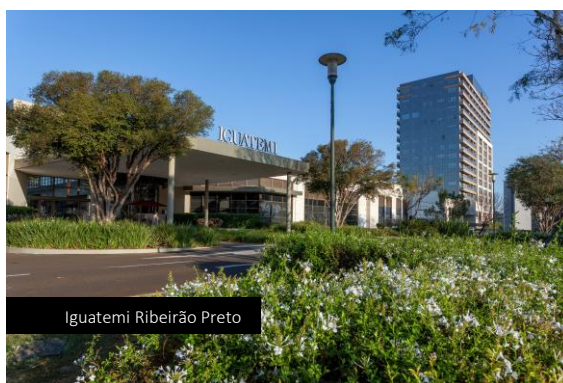
O Programa Alicerce foi criado em 2023 com o objetivo de apoiar a alfabetização de colaboradores com uma trilha de aprendizagem

conduzida pela Academia Iguatemi, com aulas presenciais e online. **Em Setembro de 2025 a Iguatemi teve a satisfação de celebrar a conclusão de mais uma turma, com 29 colaboradores**, de oito shoppings diferentes, formados no Programa.



### Economia de água através de Osmose Reversa

No 3T25 o Iguatemi Ribeirão Preto, liderou o processo inovador de economia de água sendo o primeiro shopping da Iguatemi a usar o processo de osmose reversa no sistema de resfriamento do ar. O processo é aplicável nos shoppings que já possuem ETE (estação de tratamento de esgoto) e funciona como um filtro que prepara a água já previamente filtrada na ETE, para ser reutilizada no processo de resfriamento do ar. **A Osmose Reversa permite que mais água seja reaproveitada, reduzindo a necessidade de recursos hídricos e financeiros na operação dos shoppings.** A iniciativa faz parte de um plano de longo prazo da Iguatemi, que irá implementar o sistema em todos os shoppings.





# MERCADO DE CAPITAIS

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

Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 30/09/2025, estão descritos no quadro a seguir:

| Composição acionária<br>(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                                   | 24.317.835  | 2.284.828   | 212.303.941    | 424.607.882 | 216.757.129      | 73,05%  |
| Tesouraria                              | 0           | 0           | 28.053         | 56.106      | 28.053           | 0,01%   |
| Total                                   | 554.450.465 | 2.284.828   | 216.541.964    | 433.083.928 | 296.728.385      | 100,0%  |

A Unit da Iguatemi encerrou o 3T25 cotada a R\$ 24,48. Atualmente, 14 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

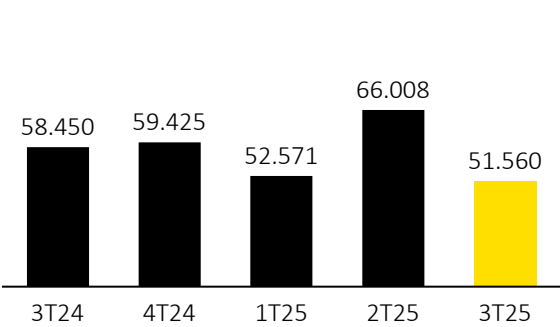
O retorno gerado ao acionista fechou o 3T25 no mesmo patamar do 3T24.

## IGTI11

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Preço final (30/09/2025)      | R\$ 24,48      |
| Maior preço 3T25              | R\$ 24,57      |
| Menor preço 3T25              | R\$ 20,62      |
| Valorização no 3T25           | 7,8%           |
| Número de units equivalentes  | 296.728.385    |
| Market Cap (30/09/2025)       | R\$ 7.263.911  |
| Média diária de liquidez 3T25 | R\$ 51.560.301 |

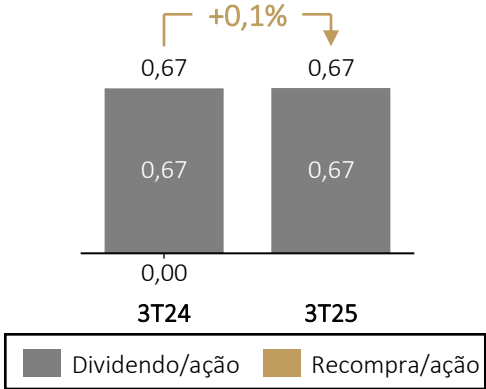
Fonte: Bloomberg. Data base: 30/09/2025

## Volume trimestral médio (R\$ mil)



Fonte: Bloomberg. Data base: 30/09/2025

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





# MERCADO DE CAPITALAIS

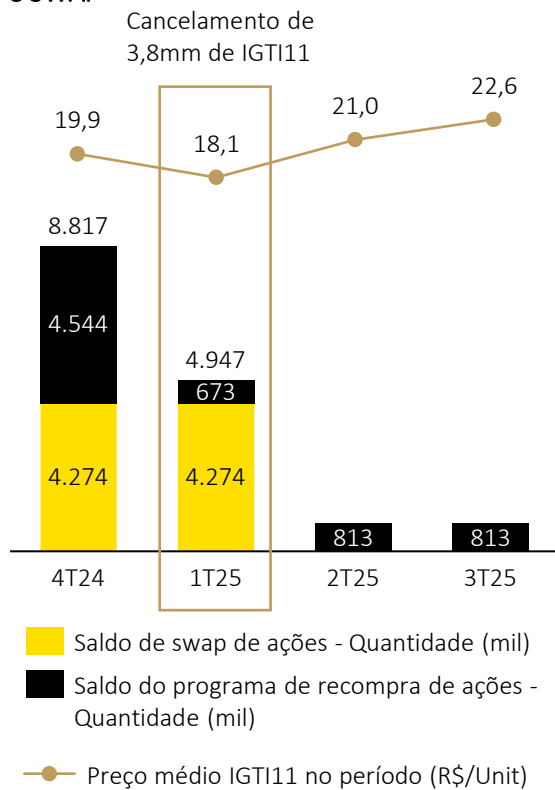
Ao longo dos últimos meses, 9,0% do plano de recompra de ações da Companhia foi executado, visando adquirir units IGTI11 com preço abaixo do valor justo.

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

A Companhia anunciou novo programa de recompra no dia 04/02/2025. Desde então, foram adquiridas 813.000 units (IGTI11), o equivalente a 9,0% do plano total de recompra aprovado perfazendo um valor de R\$ 11,9 milhões.

Vale destacar que, no dia 12 de maio, a Companhia liquidou a posição de SWAP de modo a reduzir o impacto do carregio dessa operação.

## Evolução do programa de recompra de ações e SWAP



Shopping Praia de Belas

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

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da Deloitte Touche Tohmatsu 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 completa 58 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 788,6 mil m<sup>2</sup> de ABL total média, sendo a sua ABL própria correspondente a 489,1 mil m<sup>2</sup>

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.*



## ANEXO

As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

### CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

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, as informações também consolidam a participação de 16,63% no RioSul Shopping Center que está refletida, nas informações contábeis e gerenciais, linha a linha, em receitas e custos, a partir de janeiro de 2025.

### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2025

#### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO GERENCIAL

| DRE Gerencial (R\$ mil)                               | 3T25           | 3T24           | Var. %       | 09M25            | 09M24            | Var. %       |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>Receita Bruta</b>                                  | <b>432.221</b> | <b>366.618</b> | <b>17,9%</b> | <b>1.262.540</b> | <b>1.071.681</b> | <b>17,8%</b> |
| Deduções, impostos e contribuições                    | -59.356        | -55.965        | 6,1%         | -176.533         | -176.505         | 0,0%         |
| <b>Receita Líquida</b>                                | <b>372.864</b> | <b>310.653</b> | <b>20,0%</b> | <b>1.086.007</b> | <b>895.177</b>   | <b>21,3%</b> |
| Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                 | -90.740        | -101.919       | -11,0%       | -280.877         | -314.185         | -10,6%       |
| <b>Resultado Bruto</b>                                | <b>282.124</b> | <b>208.734</b> | <b>35,2%</b> | <b>805.130</b>   | <b>580.992</b>   | <b>38,6%</b> |
| Despesas/Receitas Operacionais                        | -21.830        | -29.125        | -25,0%       | 69.190           | -84.680          | -181,7%      |
| Despesas Gerais e Administrativas                     | -39.521        | -35.359        | 11,8%        | -109.299         | -93.380          | 17,0%        |
| Outras Receitas e Despesas Operacionais               | 17.287         | 5.802          | 197,9%       | 177.282          | 19.243           | 821,3%       |
| Equivalência Patrimonial                              | 404            | 432            | -6,4%        | 1.208            | -10.543          | -111,5%      |
| <b>Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos</b> | <b>260.294</b> | <b>179.609</b> | <b>44,9%</b> | <b>874.320</b>   | <b>496.311</b>   | <b>76,2%</b> |
| Resultado Financeiro                                  | -102.123       | -57.573        | 77,4%        | -356.746         | -193.228         | 84,6%        |
| Receitas Financeiras                                  | 60.872         | 54.369         | 12,0%        | 120.829          | 105.847          | 14,2%        |
| Despesas Financeiras                                  | -162.995       | -111.942       | 45,6%        | -477.574         | -299.076         | 59,7%        |
| <b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>     | <b>158.172</b> | <b>122.036</b> | <b>29,6%</b> | <b>517.575</b>   | <b>303.083</b>   | <b>70,8%</b> |
| IR e Contribuição Social sobre o Lucro                | -37.273        | -20.831        | 78,9%        | -80.044          | -44.447          | 80,1%        |
| <b>Lucro/Prejuízo do Período</b>                      | <b>120.899</b> | <b>101.204</b> | <b>19,5%</b> | <b>437.531</b>   | <b>258.636</b>   | <b>69,2%</b> |
| Atribuído a Sócios da Empresa Controladora            | 120.870        | 101.171        | 19,5%        | 437.447          | 258.551          | 69,2%        |
| Atribuído a Sócios Não Controladores                  | 28             | 34             | -15,9%       | 84               | 86               | -1,8%        |

## ANEXO

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO CONTÁBIL

| DRE Contábil (R\$ mil)                                | 3T25           | 3T24           | Var. %       | 09M25            | 09M24            | Var. %       |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>Receita Bruta</b>                                  | <b>428.209</b> | <b>362.933</b> | <b>18,0%</b> | <b>1.250.879</b> | <b>1.060.738</b> | <b>17,9%</b> |
| Deduções, impostos e contribuições                    | -59.100        | -55.602        | 6,3%         | -175.670         | -175.370         | 0,2%         |
| <b>Receita Líquida</b>                                | <b>369.110</b> | <b>307.330</b> | <b>20,1%</b> | <b>1.075.210</b> | <b>885.367</b>   | <b>21,4%</b> |
| Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                 | -92.635        | -101.622       | -8,8%        | -261.053         | -295.685         | -11,7%       |
| <b>Resultado Bruto</b>                                | <b>276.475</b> | <b>205.708</b> | <b>34,4%</b> | <b>814.157</b>   | <b>589.682</b>   | <b>38,1%</b> |
| Despesas/Receitas Operacionais                        | -21.147        | -29.850        | -29,2%       | 46.908           | -104.232         | -145,0%      |
| Despesas Gerais e Administrativas                     | -37.387        | -35.389        | 5,6%         | -128.461         | -111.203         | 15,5%        |
| Outras Receitas e Despesas Operacionais               | 17.122         | 5.815          | 194,4%       | 176.973          | 19.247           | 819,5%       |
| Equivalência Patrimonial                              | -882           | -276           | 219,6%       | -1.604           | -12.276          | -86,9%       |
| <b>Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos</b> | <b>255.328</b> | <b>175.858</b> | <b>45,2%</b> | <b>861.065</b>   | <b>485.450</b>   | <b>77,4%</b> |
| Resultado Financeiro                                  | -97.615        | -54.300        | 79,8%        | -344.565         | -183.522         | 87,8%        |
| Receitas Financeiras                                  | 74.142         | 74.727         | -0,8%        | 184.761          | 181.129          | 2,0%         |
| Despesas Financeiras                                  | -171.757       | -129.027       | 33,1%        | -529.326         | -364.651         | 45,2%        |
| <b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>     | <b>157.713</b> | <b>121.558</b> | <b>29,7%</b> | <b>516.500</b>   | <b>301.928</b>   | <b>71,1%</b> |
| IR e Contribuição Social sobre o Lucro                | -36.822        | -20.357        | 80,9%        | -79.025          | -43.294          | 82,5%        |
| <b>Lucro/Prejuízo do Período</b>                      | <b>120.891</b> | <b>101.201</b> | <b>19,5%</b> | <b>437.475</b>   | <b>258.634</b>   | <b>69,1%</b> |
| Atribuído a Sócios da Empresa Controladora            | 120.864        | 101.175        | 19,5%        | 437.392          | 258.556          | 69,2%        |
| Atribuído a Sócios Não Controladores                  | 28             | 26             | 7,7%         | 84               | 78               | 7,7%         |

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

| DRE – Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial (R\$ mil) | 3T25 Contábil  | Ajustes      | 3T25 Gerencial | 09M25 Contábil   | Ajustes       | 09M25 Gerencial  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|------------------|---------------|------------------|
| <b>Receita Bruta</b>                                                                 | <b>428.209</b> | <b>4.012</b> | <b>432.221</b> | <b>1.250.879</b> | <b>11.661</b> | <b>1.262.540</b> |
| Deduções, impostos e contribuições                                                   | -59.100        | -256         | -59.356        | -175.670         | -863          | -176.533         |
| <b>Receita Líquida</b>                                                               | <b>369.110</b> | <b>3.754</b> | <b>372.864</b> | <b>1.075.210</b> | <b>10.797</b> | <b>1.086.007</b> |
| Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                                                | -92.635        | 1.895        | -90.740        | -261.053         | -19.824       | -280.877         |
| <b>Resultado Bruto</b>                                                               | <b>276.475</b> | <b>5.649</b> | <b>282.124</b> | <b>814.157</b>   | <b>-9.027</b> | <b>805.130</b>   |
| Despesas/Receitas Operacionais                                                       | -21.147        | -683         | -21.830        | 46.908           | 22.282        | 69.190           |
| Despesas Gerais e Administrativas                                                    | -37.387        | -2.134       | -39.521        | -128.461         | 19.162        | -109.299         |
| Outras Receitas e Despesas Operacionais                                              | 17.122         | 165          | 17.287         | 176.973          | 309           | 177.282          |
| Equivalência Patrimonial                                                             | -882           | 1.286        | 404            | -1.604           | 2.812         | 1.208            |
| <b>Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos</b>                                | <b>255.328</b> | <b>4.966</b> | <b>260.294</b> | <b>861.065</b>   | <b>13.255</b> | <b>874.320</b>   |
| Resultado Financeiro                                                                 | -97.615        | -4.508       | -102.123       | -344.565         | -12.181       | -356.746         |
| Receitas Financeiras                                                                 | 74.142         | -13.270      | 60.872         | 184.761          | -63.932       | 120.829          |
| Despesas Financeiras                                                                 | -171.757       | 8.762        | -162.995       | -529.326         | 51.752        | -477.574         |
| <b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>                                    | <b>157.713</b> | <b>459</b>   | <b>158.172</b> | <b>516.500</b>   | <b>1.075</b>  | <b>517.575</b>   |
| IR e Contribuição Social sobre o Lucro                                               | -36.822        | -451         | -37.273        | -79.025          | -1.019        | -80.044          |
| <b>Lucro/Prejuízo do Período</b>                                                     | <b>120.891</b> | <b>8</b>     | <b>120.899</b> | <b>437.475</b>   | <b>56</b>     | <b>437.531</b>   |
| Atribuído a Sócios da Empresa Controladora                                           | 120.864        | 6            | 120.870        | 437.392          | 55            | 437.447          |
| Atribuído a Sócios Não Controladores                                                 | 28             | 0            | 28             | 84               | 0             | 84               |

# ANEXO

## BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO CONTÁBIL

| Ativo (R\$ mil)                  | 30/09/2025       | 30/06/2025       | Var. %        |
|----------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| <b>Ativo Circulante</b>          | <b>2.345.550</b> | <b>2.844.082</b> | <b>-17,5%</b> |
| Disponibilidades                 | 1.838.378        | 1.711.018        | 7,4%          |
| Contas a Receber                 | 400.898          | 393.267          | 1,9%          |
| Estoques                         | 46.805           | 35.751           | 30,9%         |
| Tributos a Recuperar             | 39.157           | 29.111           | 34,5%         |
| Despesas Antecipadas             | 11.559           | 15.676           | -26,3%        |
| Outros Ativos Circulantes        | 8.753            | 659.259          | -98,7%        |
| <b>Ativo Não Circulante</b>      | <b>7.081.452</b> | <b>6.883.308</b> | <b>2,9%</b>   |
| Ativo Realizável a Longo Prazo   | 541.311          | 481.630          | 12,4%         |
| Aplicações Financeiras           | 0                | 0                | n/a           |
| Contas a Receber                 | 407.076          | 324.258          | 25,5%         |
| Tributos Diferidos               | 12.714           | 32.342           | -60,7%        |
| Créditos com Partes Relacionadas | 6.996            | 14.109           | -50,4%        |
| Outros Ativos Não Circulantes    | 114.525          | 110.921          | 3,2%          |
| Investimentos                    | 6.376.449        | 6.237.340        | 2,2%          |
| Participações Societárias        | 262.583          | 185.981          | 41,2%         |
| Propriedades para Investimento   | 6.113.866        | 6.051.359        | 1,0%          |
| Imobilizado                      | 59.386           | 57.094           | 4,0%          |
| Intangível                       | 104.306          | 107.244          | -2,7%         |
| <b>Ativo Total</b>               | <b>9.427.002</b> | <b>9.727.390</b> | <b>-3,1%</b>  |

| Passivo (R\$ mil)                             | 30/09/2025       | 30/06/2025       | Var. %        |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| <b>Passivo Circulante</b>                     | <b>879.934</b>   | <b>774.088</b>   | <b>13,7%</b>  |
| Obrigações Sociais e Trabalhistas             | 39.493           | 34.221           | 15,4%         |
| Fornecedores                                  | 30.406           | 44.992           | -32,4%        |
| Obrigações Fiscais                            | 33.135           | 52.550           | -36,9%        |
| Empréstimos e Financiamentos                  | 174.699          | 141.000          | 23,9%         |
| Debêntures                                    | 210.241          | 130.550          | 61,0%         |
| Outras Obrigações                             | 365.637          | 349.259          | 4,7%          |
| Lucros e Receitas a Apropriar                 | 26.323           | 21.516           | 22,3%         |
| <b>Passivo Não Circulante</b>                 | <b>3.905.991</b> | <b>4.438.858</b> | <b>-12,0%</b> |
| Empréstimos e Financiamentos                  | 2.867.039        | 2.888.970        | -0,8%         |
| Debêntures                                    | 732.674          | 932.315          | -21,4%        |
| Passivos com Partes Relacionadas              | 829              | 1.368            | -39,4%        |
| Outros                                        | 207.039          | 516.220          | -59,9%        |
| Tributos Diferidos                            | 13.639           | 7.185            | 89,8%         |
| Provisões                                     | 34.057           | 35.268           | -3,4%         |
| Lucros e Receitas a Apropriar                 | 50.714           | 57.532           | -11,9%        |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                     | <b>4.641.077</b> | <b>4.514.444</b> | <b>2,8%</b>   |
| Capital Social Realizado                      | 1.759.393        | 1.759.393        | 0,0%          |
| Reservas de Capital                           | 1.350.141        | 1.344.370        | 0,4%          |
| Reservas de Lucros                            | 1.093.935        | 1.093.935        | 0,0%          |
| Lucros / Prejuízos Acumulados                 | 437.392          | 316.528          | 38,2%         |
| Participação dos Acionistas Não Controladores | 216              | 218              | -0,9%         |
| <b>Passivo Total</b>                          | <b>9.427.002</b> | <b>9.727.390</b> | <b>-3,1%</b>  |

# ANEXO

## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

| Consolidado (R\$ mil)                            | 30/09/2025      | 30/06/2025      |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>     | <b>133.681</b>  | <b>341.030</b>  |
| Caixa Gerado nas Operações                       | 284.904         | 94.245          |
| Lucro Líquido do Exercício                       | 120.892         | 209.123         |
| Depreciação e Amortização                        | 31.408          | 31.923          |
| Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente  | 545             | -268.170        |
| Resultado de Equivalência Patrimonial            | 882             | 247             |
| Variações Monetárias, Líquidas                   | 92.435          | 64.320          |
| Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis    | -1.211          | 38.921          |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 19.280          | -15.401         |
| Provisão para Pagamento Baseado em Ações         | 5.771           | 3.949           |
| Provisão para Programa de Bonificação            | 5.048           | 4.720           |
| Provisão para créditos de liq. duvidosa          | 1.389           | 365             |
| Perda (Ganho) de Participação                    | 0               | 0               |
| Receitas Diferidas                               | 0               | 0               |
| Amortização dos Custos de Captação               | 2.462           | 2.810           |
| Participação dos Acionistas Não Controladores    | 0               | 0               |
| Provisão para desvalorização de Estoque          | -705            | 2.449           |
| Linearização dos descontos COVID-19              | 6.708           | 18.989          |
| Variações nos Ativos e Passivos                  | 24.520          | 398.144         |
| Outros                                           | -175.743        | -151.359        |
| <b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>  | <b>101.853</b>  | <b>-244.926</b> |
| Aplicações Financeiras                           | -67.795         | 605.106         |
| Aquisições de Ativo Não Circulante               | -104.090        | -1.144.629      |
| Venda de Ativo Permanente                        | 290.116         | 294.206         |
| Outros                                           | -16.378         | 391             |
| <b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b> | <b>-238.464</b> | <b>-99.114</b>  |
| Amortização de Financiamentos                    | -122.780        | -46.178         |
| Dividendos Pagos                                 | -49.936         | -49.934         |
| Captação de Empréstimos                          | 0               | 0               |
| Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures       | 0               | 0               |
| Recursos Oriundos da Emissão de Ações            | 0               | 0               |
| Outros                                           | -65.748         | -3.002          |
| <b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b> | <b>37.457</b>   | <b>-3.010</b>   |
| Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes            | 11.583          | 14.593          |
| Saldo Final de Caixa e Equivalentes              | 49.040          | 11.583          |

# ANEXO

## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA AJUSTADO

| Consolidado (R\$ mil)                                         | 30/09/2025      | 30/06/2025      |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>                  | <b>276.170</b>  | <b>470.193</b>  |
| Caixa Gerado nas Operações                                    | 284.904         | 94.245          |
| Lucro Líquido do Exercício                                    | 120.892         | 209.123         |
| Depreciação e Amortização                                     | 31.408          | 31.923          |
| Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente               | 545             | -268.170        |
| Resultado de Equivalência Patrimonial                         | 882             | 247             |
| Variações Monetárias, Líquidas                                | 92.435          | 64.320          |
| Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis                 | -1.211          | 38.921          |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos              | 19.280          | -15.401         |
| Provisão para Pagamento Baseado em Ações                      | 5.771           | 3.949           |
| Provisão para Programa de Bonificação                         | 5.048           | 4.720           |
| Provisão para créditos de liq. duvidosa                       | 1.389           | 365             |
| Perda (Ganho) de Participação                                 | 0               | 0               |
| Ajuste valor justo                                            | 0               | 0               |
| Amortização dos Custos de Captação                            | 2.462           | 2.810           |
| Participação dos Acionistas Não Controladores                 | 0               | 0               |
| Provisão para desvalorização de Estoque                       | -705            | 2.449           |
| Linearização dos descontos COVID-19                           | 6.708           | 18.989          |
| Variações nos Ativos e Passivos                               | 24.520          | 398.144         |
| Outros                                                        | -33.254         | -22.196         |
| <b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>               | <b>169.648</b>  | <b>-850.032</b> |
| Aplicações Financeiras                                        | 0               | 0               |
| Aquisições de Ativo Não Circulante                            | -104.090        | -1.144.629      |
| Venda de Ativo Permanente                                     | 290.116         | 294.206         |
| Outros                                                        | 392             | 391             |
| <b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>              | <b>-315.205</b> | <b>-228.277</b> |
| Amortização de Financiamentos                                 | -122.780        | -46.178         |
| Dividendos Pagos                                              | -49.936         | -49.934         |
| Captação de Empréstimos                                       | 0               | 0               |
| Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures                    | 0               | 0               |
| Recursos Oriundos da Emissão de Ações                         | 0               | 0               |
| Pagamento de Juros                                            | -142.489        | -129.163        |
| Outros                                                        | 0               | -3.002          |
| <b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>              | <b>130.613</b>  | <b>-608.116</b> |
| Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras | 1.711.018       | 2.319.134       |
| Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras   | 1.841.631       | 1.711.018       |

- (1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 142,5 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.
- (2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 67,8 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".
- (3) Caixa de Financiamento ajustado em R\$ 76,7 milhões referentes ao pagamento de ações em tesouraria.

## 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 01/2006, 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.



I Fashion Outlet Santa Catarina