

Shopping Iguatemi Esplanada



TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

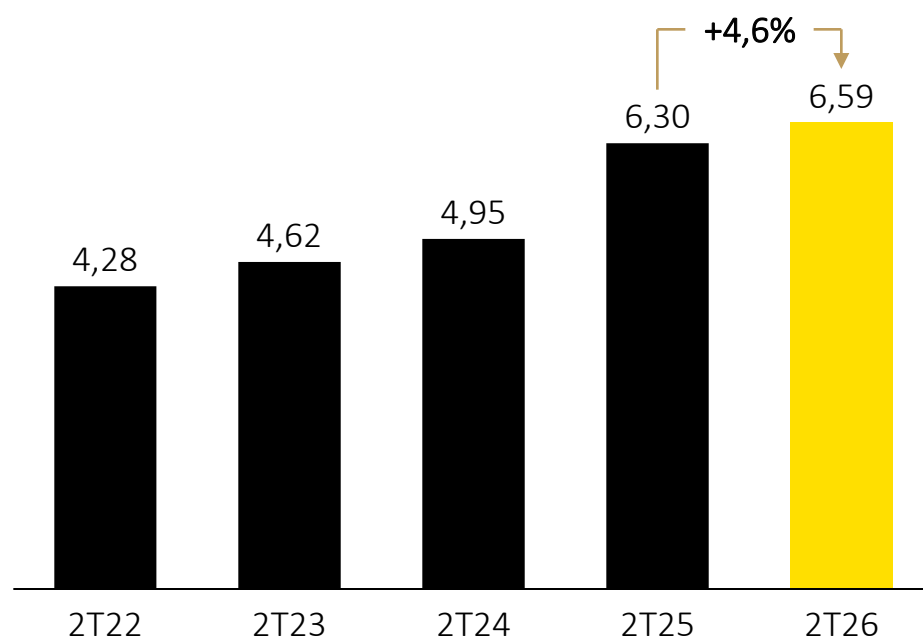
2T26

Agenda

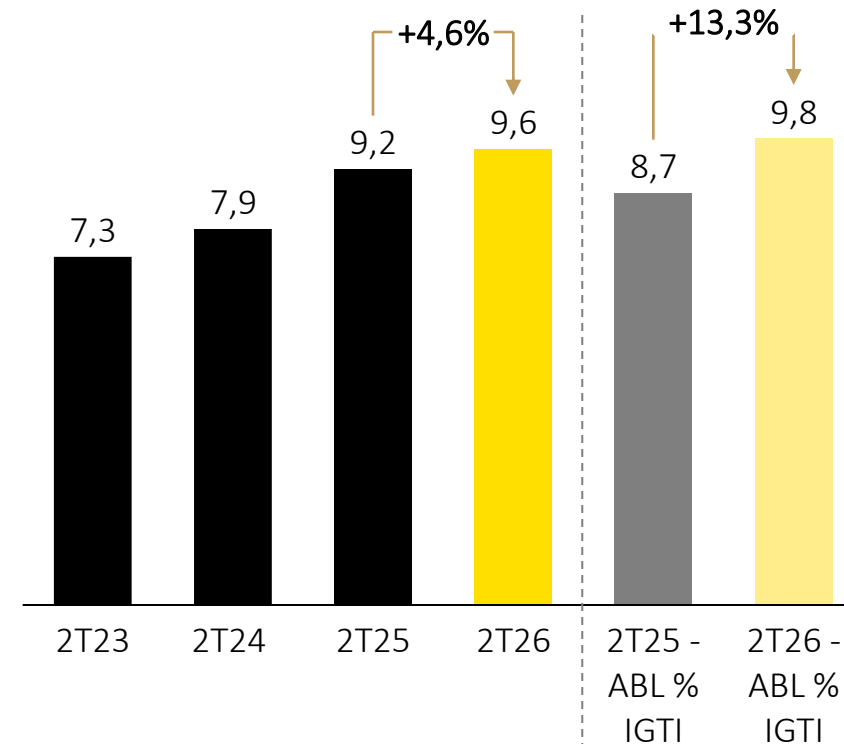
1. Destaques do trimestre
2. Desempenho Operacional e Financeiro

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

Vendas totais em 2T's (R\$ bilhões)

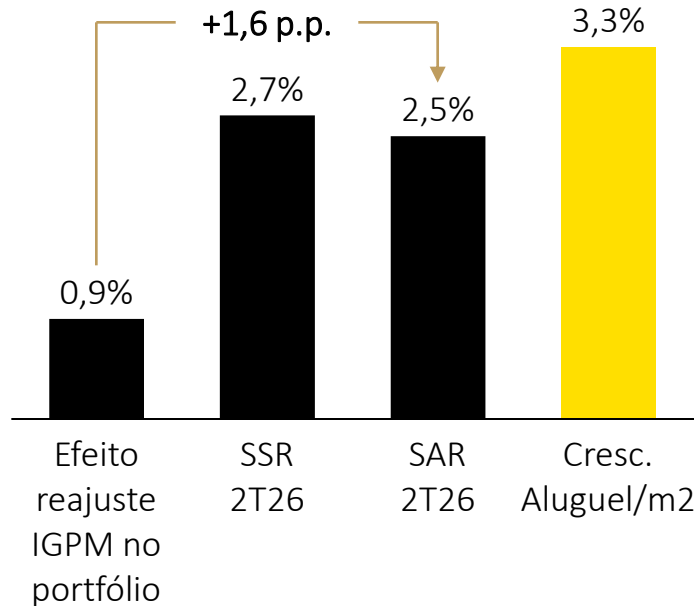


Vendas Shoppings por m² (R\$ mil)

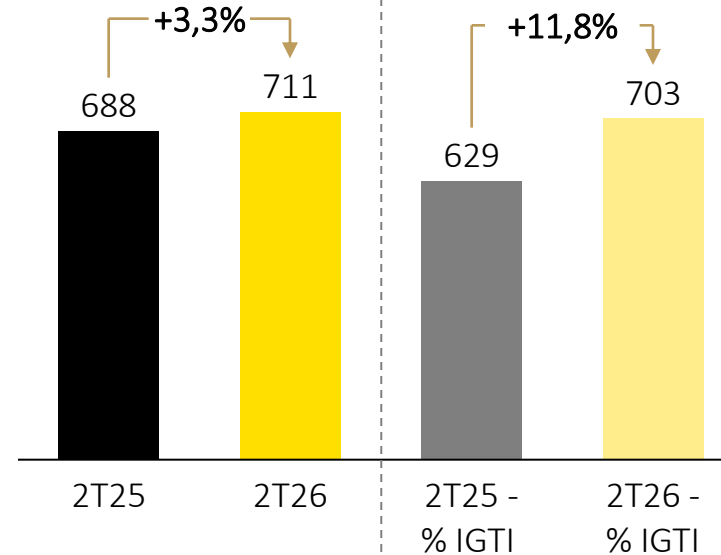


ALUGUEL AVANÇA ACIMA DA INFLAÇÃO E MANTÉM ESPAÇO PARA REPRECIFICAÇÃO

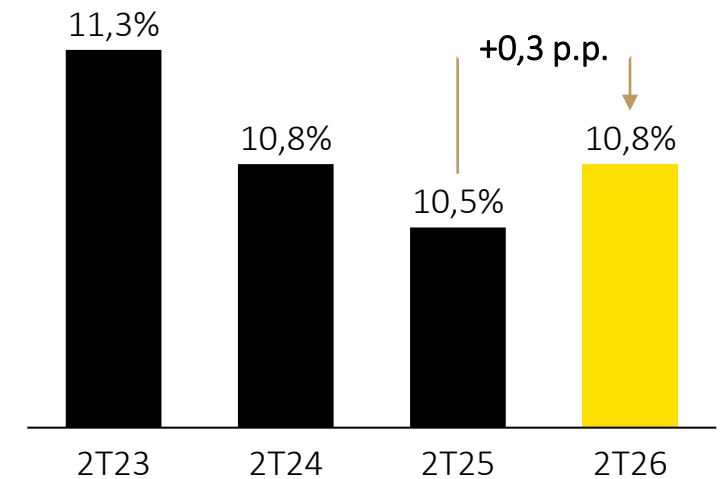
Crescimento real SAR - Shoppings



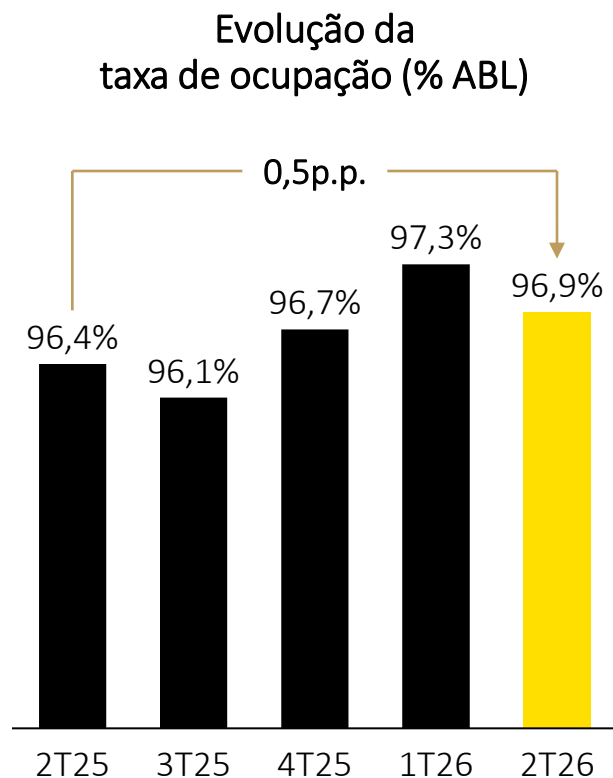
Crescimento Aluguel/m² - Shoppings



Evolução custo ocupação (% sobre as vendas)



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



Iguatemi São Paulo foi escolhido pela Dior para receber uma nova operação da Maison, de 600m²



HIGHLIGHTS

- **Shopping RIOSUL:** inauguração da **H&M** e da **Birkenstock**;
- **Iguatemi Campinas:** expansão da **Zara** para uma nova loja de 2,8 mil m², inauguração da **Carolina Herrera** e assinatura de contrato da **Birkenstock**;
- **Shopping Iguatemi São Paulo:** inauguração da joalheria **Ara Vartanian** e do quiosque **Dominique (Diptyque)**, além da assinatura para abertura da **Ladurée**;
- **Shopping Pátio Higienópolis:** assinatura de contrato com o restaurante **Casa Europa** e com as marcas **Foxton** e **Océane**;

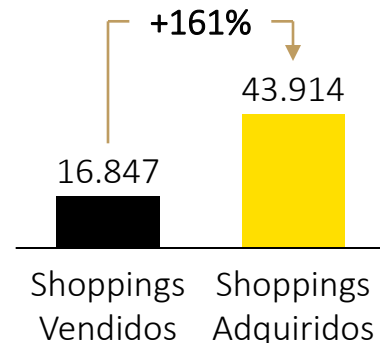
RECICLAGEM DE CAPITAL QUALIFICA PORTFÓLIO E GERA VALOR AO ACIONISTA

Entre o 2T25 e o 2T26, a Iguatemi ajustou sua participação em 10 ativos, realocando capital para empreendimentos de maior produtividade:

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

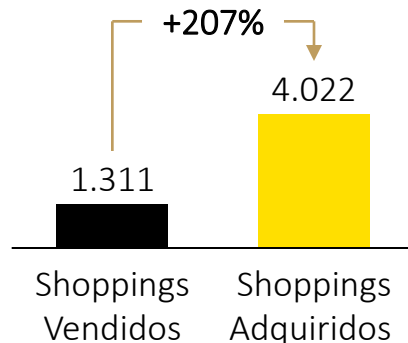
Vendas Shoppings/ m²

Visão UDM – 2T26

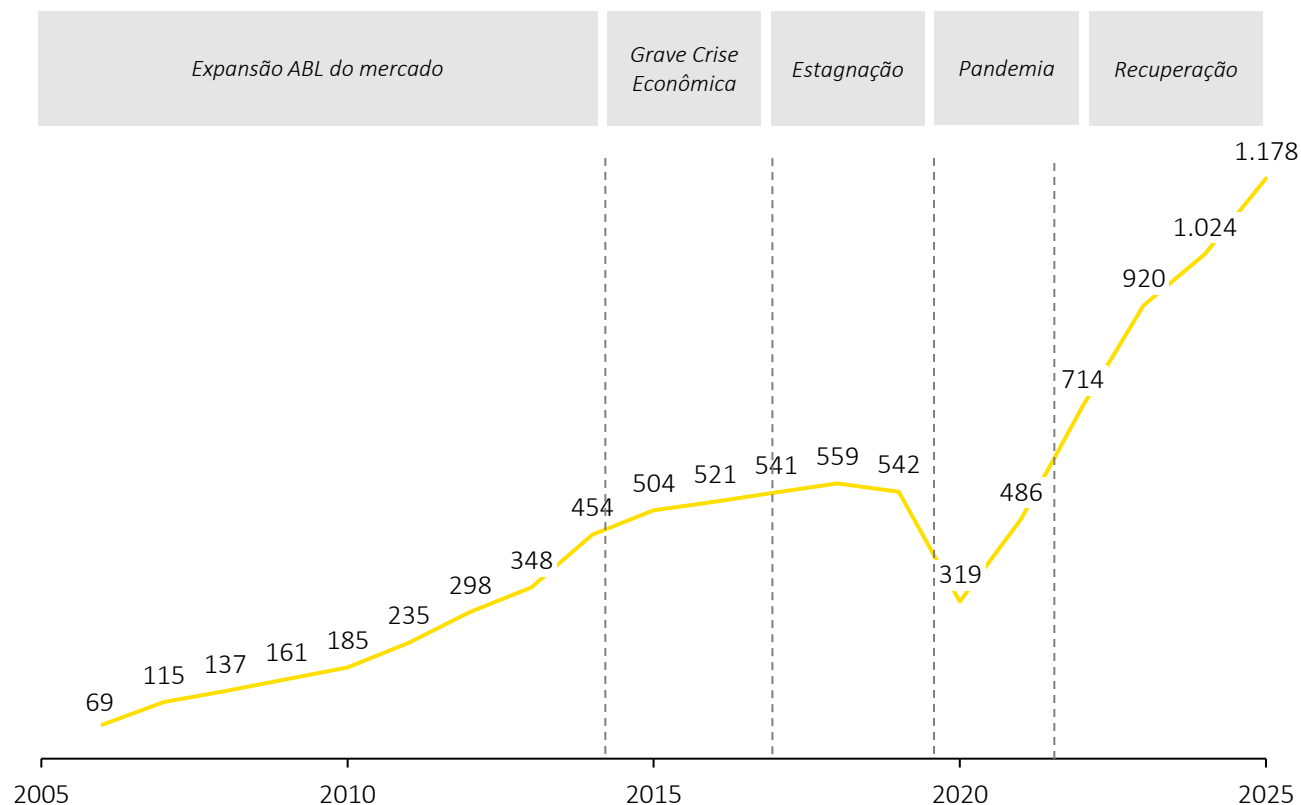


Aluguel Shoppings/m²

Visão UDM – 2T26



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



STATUS DAS OBRAS DE DESENVOLVIMENTO E EXPANSÕES DO PORTFÓLIO



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

IGUATEMI – EXPERIÊNCIAS, CULTURA E COMPROMISSO ESG

IGUATEMI TALKS WELLNESS

- **Iguatemi Talks Wellness:** 1ª edição no JK Iguatemi, reunindo especialistas nacionais e internacionais para debater bem-estar, longevidade e qualidade de vida, com ativações de marcas parceiras.



CULTURA & EVENTOS

- **Série Brasil Contemporâneo:** debates sobre os desafios e oportunidades do Brasil, conduzidos por Fernando Schüller, com participações de Professor HOC, Marcos Troyjo e Luiz Felipe Pondé.



- **Cine Vista:** 12ª edição, com exibição de 23 filmes, ocupação de 100% e público superior a 2 mil pessoas.
- **Arraiá Shopping RIOSUL:** 2ª edição do evento, reunindo mais de 5 mil pessoas.
- **Pátio Gourmet:** 13ª edição no Pátio Higienópolis, reunindo 15 restaurantes e mais de 8 mil visitantes.

REFERÊNCIA ESG

- **Relatório de Sustentabilidade:** publicação da 4ª edição, reforçando a evolução da agenda ESG da Companhia.



- **Ambiental:** manutenção de 100% de energia renovável, 94,3% de reaproveitamento de resíduos e Selo Ouro GHG Protocol.
- **Social:** destaque para a liderança feminina, 56% do Comitê Executivo e 54% das lideranças ocupadas por mulheres.
- **Governança:** manutenção no ISE B3, nota B no CDP e 94,3% de aprovação do Conselho de Administração.

Agenda

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

PRINCIPAIS INDICADORES OPERACIONAIS

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

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

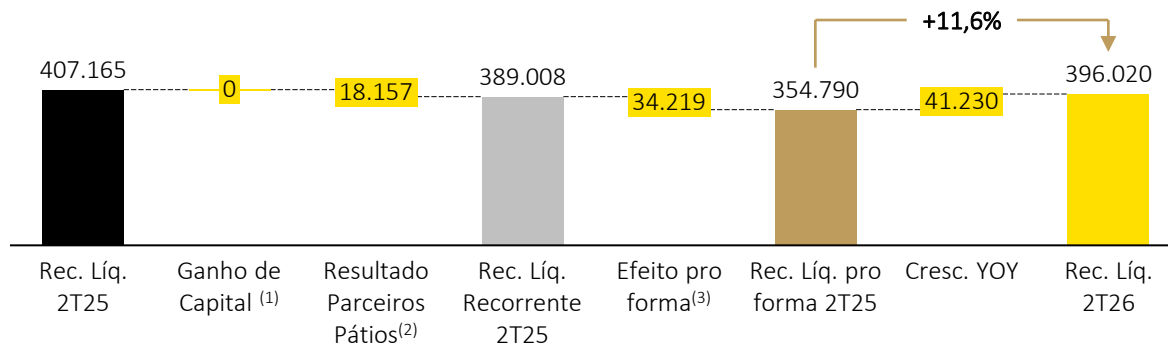
(2) Considera vendas e receita de aluguel dos shoppings e ABL total shoppings (exclui torres, outlets e Power Center Iguatemi Campinas).

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

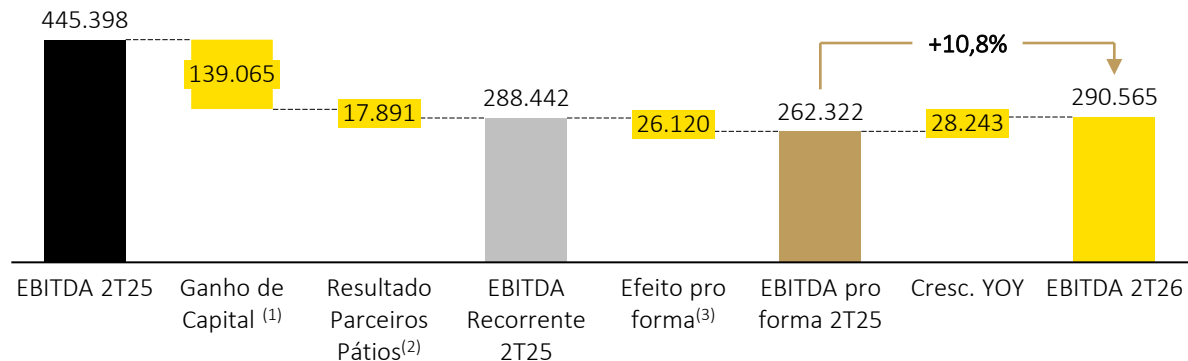
(4) Considera vendas e receita de aluguel dos shoppings e ABL dos shoppings na participação da Cia. (exclui torres, outlets e Power Center Iguatemi Campinas).

RESULTADO AJUSTADOS PARA AQUISIÇÕES

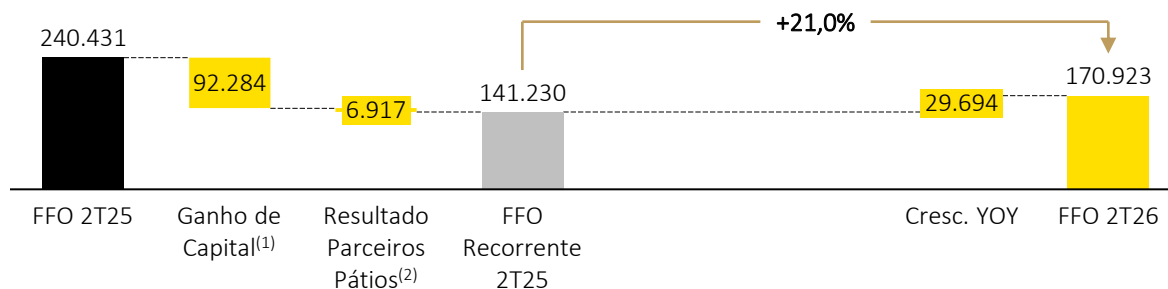
Abertura Receita Líquida Ajustado (R\$ milhões)



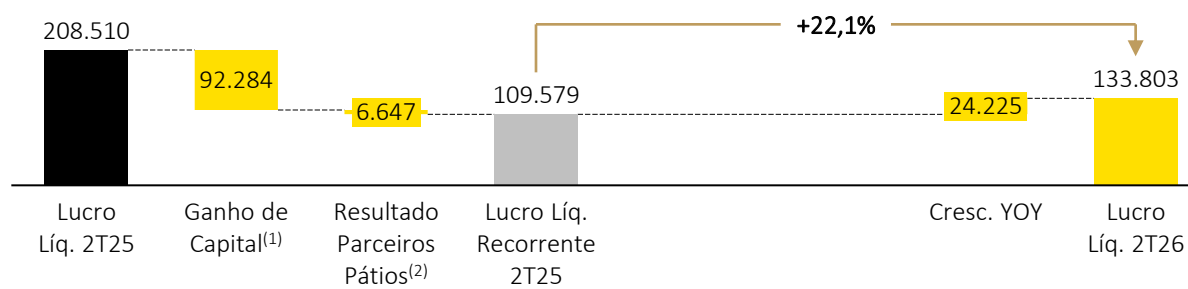
Abertura EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



Abertura Lucro Líquido Ajustado (R\$ milhões)



Abertura FFO Ajustado (R\$ milhões)



(1) Ganho de Capital das vendas de Participações no Market Place Shopping Center e Shopping Center Galleria;

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

(3) Visão pro forma exclui o resultado dos ativos com alteração de participação societária entre os dois períodos, conforme tabela de comparabilidade (página 6).

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO – PRO FORMA

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

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

(2) Visão pro forma exclui o resultado dos ativos com alteração de participação societária entre os dois períodos, conforme tabela de comparabilidade (página 6).

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO – PRO FORMA

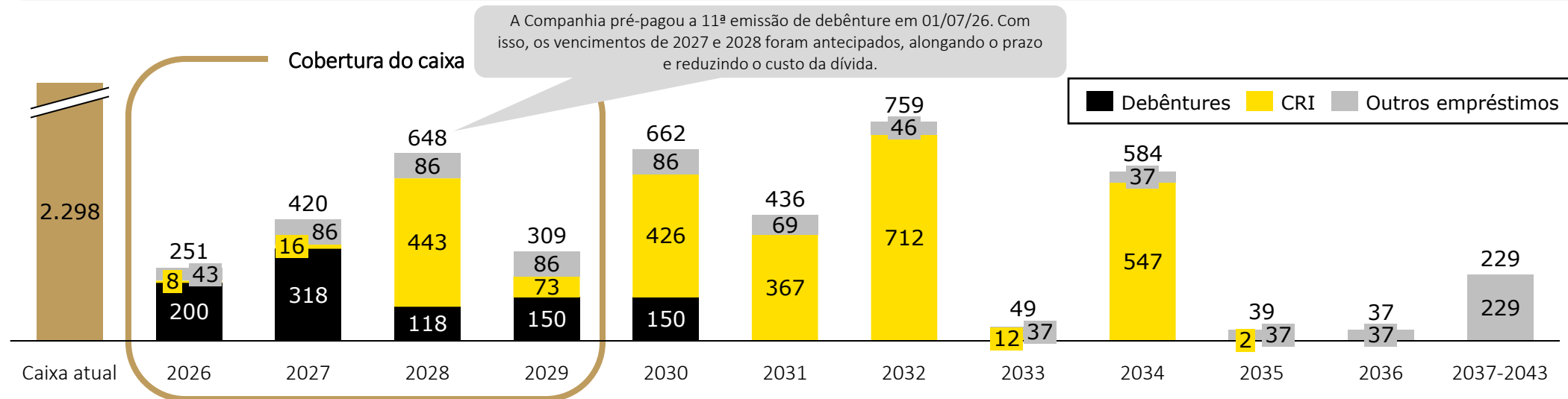
DRE Gerencial Ajustada - Conciliação visão recorrente e pro forma	06M26 sem linearização	06M25 sem linearização	Ajuste % parceiros e Ganho de capital ⁽¹⁾	06M25 Recorrente	06M26 vs 06M25 Recorrente	Ajuste pro forma ⁽²⁾	06M25 pro forma	06M26 vs 06M25 pro forma
Aluguel Mínimo Mensal	438.436	456.611	13.696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

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

(2) Visão pro forma exclui o resultado dos ativos com alteração de participação societária entre os dois períodos, conforme tabela de comparabilidade (página 6).

ENDIVIDAMENTO E LIABILITY MANAGEMENT

Cronograma de Amortização da Dívida



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

Dívida Líquida/EBITDA: 1,81X
desconsiderando o ganho de capital das vendas de participações minoritárias no 1T26.

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

Contato

Ciro Neto
CEO

Guido Oliveira
CFO e Diretor de Relações com Investidores

Marcos Souza
Diretor de Relações com Investidores e Planej. Integrado

Victor Barbosa
Gerente de Relações com Investidores

Victor Conceição
Analista de Relações com Investidores

Ana Beatriz Lima
Analista de Relações com Investidores

+55 11 3137-7134/ 7037

ri@lguatemi.com.br

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

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