



IGUATEMI
S.A.

RESULTADOS

4 T 2 5



IGUATEMI
S.A.

Destaques do 4T25.....	<u>4</u>
Mensagem da Administração	<u>6</u>
<i>Guidance</i>	<u>7</u>
Principais Indicadores	
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>
Resultado Consolidado	<u>14</u>
Resultado Ajustado para Aquisições.....	<u>17</u>
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>
Resultado Varejo	<u>21</u>
Resultado Financeiro	<u>22</u>
NOI, Lucro Líquido e FFO.....	<u>23</u>
Endividamento	<u>24</u>
Fluxo de Caixa e Investimentos	<u>26</u>
Portfolio Iguatemi	<u>27</u>
Potencial Construtivo	<u>28</u>
Propriedades para Investimento	<u>29</u>
Eventos	<u>30</u>
ESG	<u>31</u>
Mercado de Capitais	<u>32</u>
Anexo	<u>35</u>
Glossário	<u>40</u>

TELECONFERÊNCIA SOBRE OS RESULTADOS DO 4T25

25
FEV.2026

10h00 (BRT)
Brasília, Brasil

8h00 (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
Ana Beatriz Lima

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

ri@iguatemi.com.br

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 quarto trimestre de 2025 (4T25) e ano de 2025. As informações contábeis e operacionais a seguir são apresentadas com base em números contábeis e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), exceto com relação a participação indireta de 6,58% da Iguatemi no Shopping Iguatemi Porto Alegre (e sua torre comercial Iguatemi Business) que nas informações contábeis está apresentada na linha de equivalência patrimonial e nos demonstrativos gerenciais está refletida, linha a linha, em receitas e custos, a partir de janeiro de 2020. Tais alterações foram realizadas para representar de maneira mais abrangente os resultados da Companhia. As informações contábeis e gerenciais da Companhia foram revisadas pelos auditores independentes.



DESTAQUES DO 4T25

Os resultados operacionais e financeiros de 2025 refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril; portanto, vale ressaltar que a partir do 3T25 os resultados estão apresentados limpos dos efeitos dos parceiros na aquisição.

- **Vendas totais atingiram R\$ 7,9 bilhões no 4T25, crescendo 12,8% versus 4T24. No ano somaram R\$25,2 bilhões, crescendo 19,3% versus 2024. As vendas de Jan/26 foram 18,5% acima do ano anterior;**
- **As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 5,9% e as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 8,4% no 4T25 versus o 4T24. No ano cresceram 7,7% e 10,1%, respectivamente. Em Jan/26 o SAS e o SSS foram 10,0% e 7,0%, respectivamente;**
- **Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 6,6% e os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 5,9% no 4T25 versus o 4T24, crescendo no ano 7,0% e 6,6%, respectivamente. O SSR em Jan/26 foi de 5,1%;**
- **A receita bruta atingiu R\$ 482,5 milhões no 4T25, crescendo 12,2% versus 4T24 e R\$1,7 bilhão no ano, representando um aumento de 16,2% vs 2024;**
- **A receita líquida ajustada⁽¹⁾ atingiu R\$ 422,6 milhões no 4T25, crescendo 12,6% versus 4T24 e R\$1,5 bilhão no ano, crescimento de 16,6% vs 2024;**
- **O EBITDA ajustado⁽²⁾ consolidado atingiu R\$ 324,6 milhões no 4T25, 3,0% acima do 4T24, com margem EBITDA ajustado de 76,8%. Em 2025, o indicador encerrou em R\$1,3 bilhão, 28,5% acima de 2024, com margem de 85,5%;**
- **O lucro líquido ajustado⁽²⁾ atingiu R\$ 158,9 milhões no 4T25, 3,2% abaixo do 4T24, com margem líquida ajustada de 37,6%. No**

acumulado de 2025, o lucro líquido ajustado somou R\$610 milhões, crescendo 22,7% vs 2024 e com margem líquida de 39,6% ;

- **O FFO ajustado⁽²⁾ foi de R\$ 198,3 milhões no 4T25, 9,6% abaixo do 4T24, com margem FFO ajustada de 46,9% e R\$737,5 no ano, 6,4% acima de 2024 e com margem de 47,9%;**
- **A alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em 1,68x Dívida Líquida/EBITDA ajustado. Desconsiderando o impacto de ganho de capital com a venda do Market Place e Galleria no 2T25, a alavancagem seria de 1,88x;**
- **Iguatemi firma novo patrocínio de mídia com Bradesco, aumentando monetização dos ativos através do valor da sua marca.**
- **Shopping Iguatemi São Paulo aumenta o seu potencial construtivo na região da Faria Lima em aproximadamente 2,7 mil m² após aquisição de R\$ 35,8 milhões em CEPACs da região;**
- **Assinado MOU vinculante de venda de participações minoritárias em quatro ativos por R\$ 372,0 milhões, representando cap rate médio de 8,0% sobre o NOI 2025 (link);**

Eventos subsequentes:

- **Assinado MOU vinculante para a compra de participação de 4,5% do Shopping Pátio Paulista por R\$113,4 milhões, reforçando a estratégia de investimento seletivo em ativos estratégicos;**

VENDAS TOTAIS

R\$ 7,9 bi

+ 12,8% vs. 4T24

SSS

5,9%

- 3,6 p.p. vs 4T24

SSR

6,6%

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

TAXA DE OCUPAÇÃO

96,7% no 4T25

- 1,0 p.p. vs 4T24

ALAVANCAGEM

1,68x

+0,04x vs 3T25

EBITDA VAREJO AJUSTADO 4T25

R\$ 9,8 mi

+23,4% vs 4T24

RECEITA LÍQUIDA AJUSTADA⁽¹⁾

R\$ 422,6 mi

+12,6% vs. 4T24

EBITDA AJUSTADO⁽²⁾

R\$ 324,6 mi

+3,0% vs. 4T24

FFO AJUSTADO⁽²⁾

R\$ 198,3 mi

-9,6% vs. 4T24

1) Excluindo o efeito da linearização;

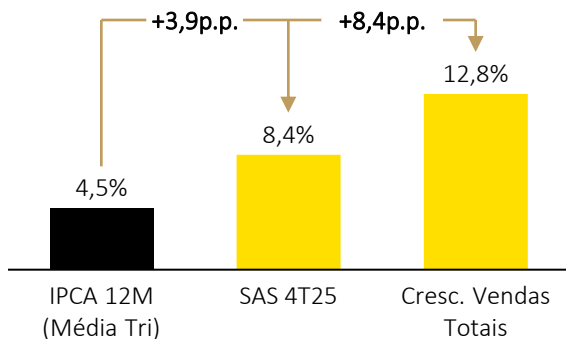
2) Excluindo o efeito da linearização, o resultado do SWAP das ações.

QUALIFICAÇÃO DO MIX E NOVOS ATIVOS IMPULSIONAM O CRESCIMENTO DAS VENDAS EM 2025

No 4T25, as vendas totais do portfólio Iguatemi alcançaram R\$ 7,9 bilhões, crescimento de 12,8% frente ao mesmo período de 2024, refletindo a incorporação do Pátio Paulista e o avanço contínuo da qualificação do mix. No acumulado do ano, as vendas somaram R\$ 25,2 bilhões, alta de 19,3% versus 2024.

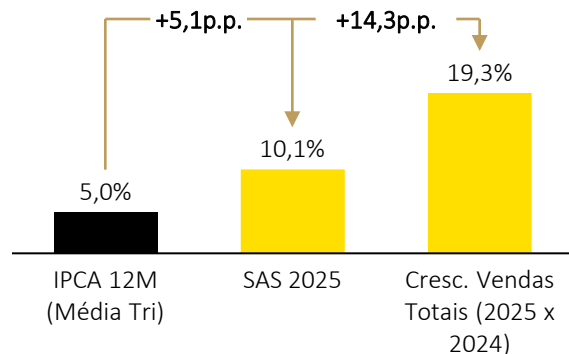
O desempenho reforça a consistência do crescimento real que a Iguatemi vem entregando ao longo dos últimos anos, mesmo diante de um cenário macroeconômico restritivo. As vendas mesmas áreas no trimestre avançaram 8,4%, ficando 3,9 p.p. acima do IPCA no período. A forte evolução evidencia tanto a resiliência operacional quanto o crescente diferencial competitivo frente ao varejo — que tem mostrado evolução mais moderada.

Crescimento real SAS x vendas totais no 4T25 e 2025



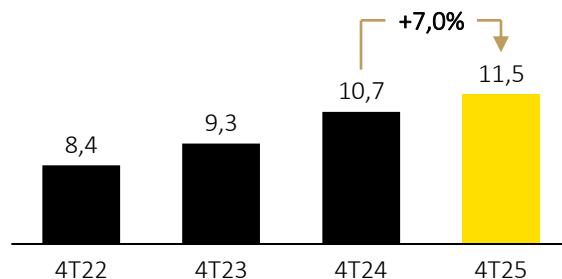
As vendas mesmas áreas mantiveram um crescimento consistente em 2025, atingindo 10,1% e superando o IPCA dos últimos doze meses em 5,1p.p.

Crescimento real SAS x vendas totais 2025



A estratégia de qualificação do portfólio e a unicidade do mix, direcionado ao público de maior renda, contribuíram para uma performance superior à média do varejo e impulsionaram o resultado de vendas por m². No 4T25 as vendas por m² evoluíram 7,0% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior

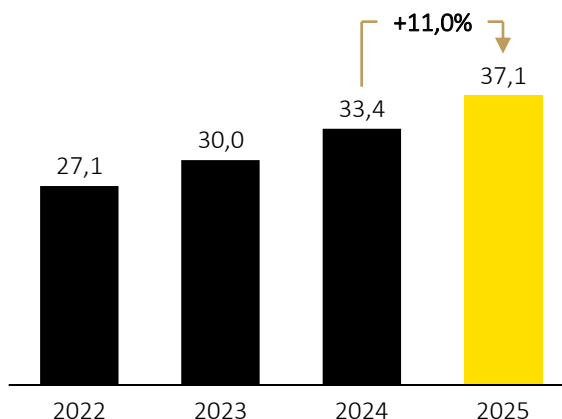
Vendas totais por m² (R\$ mil por trimestre)



No acumulado do ano as vendas por m² avançaram em 11% em relação ao ano anterior.

A partir deste trimestre, a Iguatemi passou a divulgar as vendas totais por ativo, reforçando o compromisso de maior transparência na demonstração dos resultados ([link](#)).

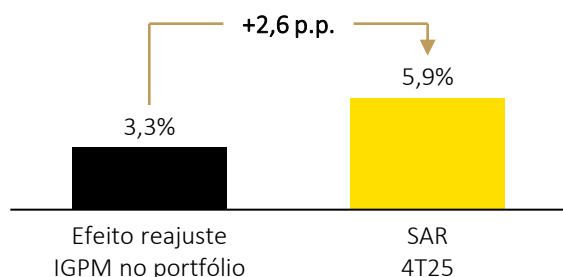
Vendas totais por m² (R\$ mil por ano)



ALUGUEL MANTÉM CRESCIMENTO REAL COM CAPACIDADE DE REPRECIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

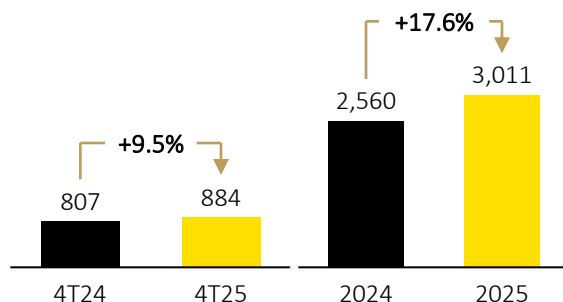
No último trimestre de 2025, a Iguatemi manteve a dinâmica de conversão do crescimento de vendas dos lojistas em evolução de aluguel, sustentada por um ambiente saudável de custo de ocupação e pela qualidade do portfólio. O SAR avançou 5,9% no trimestre, superando em 2,6 p.p. o IGP-M médio aplicado, refletindo a combinação entre repasses contratuais, menor nível de descontos e a consistente performance operacional dos lojistas.

Crescimento real SAR



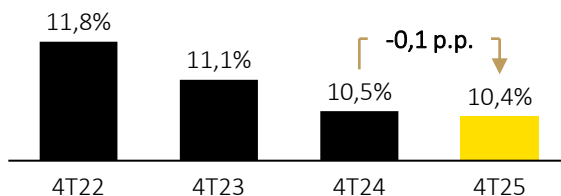
O aluguel por m² cresceu 9,5% no período, beneficiado tanto pela reprecificação orgânica da base quanto pela incorporação da participação no Shopping Pátio Paulista, que contribuiu para elevar a produtividade média do portfólio. Ao longo de 2025, o aluguel por m² acumulou crescimento de 17,6% em relação a 2024, evidenciando a capacidade da companhia de capturar crescimento real de receita em um contexto de portfólio mais qualificado e vendas em patamar elevado.

Aluguel/m² - Shoppings (trimestre e ano)



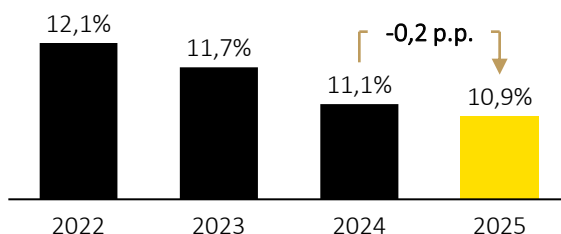
A redução de 0,1 p.p. no custo de ocupação frente ao 4T24 indica que as vendas seguem crescendo acima do aluguel, preservando uma relação saudável para os lojistas e abrindo espaço adicional para continuidade do processo de reprecificação dos aluguéis ao longo dos próximos ciclos. Na mesma base de ativos, o custo teria sido 0,2p.p. abaixo do 4T24, reforçando que essa dinâmica não decorre de efeitos pontuais de portfólio, mas de uma melhora estrutural.

Evolução custo ocupação (% sobre as vendas) - trimestre



No acumulado de 2025, o custo de ocupação atingiu 10,9%, queda de 0,2 p.p. em relação a 2024, refletindo a consistência do desempenho operacional dos lojistas ao longo do ano. Esse patamar reforça a capacidade da Iguatemi de sustentar um processo contínuo de reprecificação dos aluguéis, ancorado em crescimento de vendas e em um ambiente saudável de custo de ocupação.

Evolução custo ocupação (% sobre as vendas) - ano



IGUATEMI ANUNCIA NOVO PATROCÍNIO DE MÍDIA, INCLUINDO PATROCÍNIO DE EVENTOS E DESCONTOS EXCLUSIVOS NOS SHOPPINGS DO GRUPO

Em linha com sua estratégia de monetização qualificada, a Iguatemi firmou um novo contrato de patrocínio com o Bradesco, operador dos cartões American Express, com duração de três anos e valor superior ao acordo anterior. A parceria reflete a atratividade de seus ativos de alto fluxo e perfil A/B, bem como o protagonismo dos eventos proprietários e do Iguatemi One, ampliando o escopo de atuação, preservando benefícios existentes no Valet e fortalecendo a proposta de valor para os clientes Iguatemi e Bradesco.

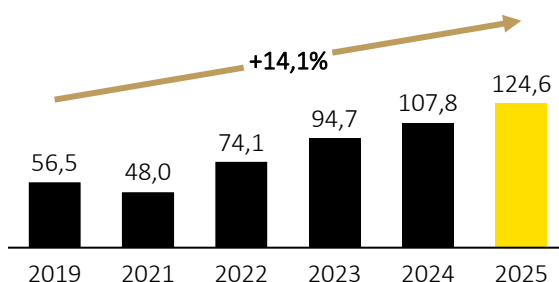
Nos últimos anos, a linha de locação temporária apresentou crescimento expressivo, com CAGR de 14,1% desde 2019, refletindo a capacidade da Companhia de monetizar de forma crescente frentes como mídia, eventos, ativações promocionais, quiosques e patrocínios.

Esse desempenho só é possível pela qualidade

dos nossos ativos e pela força da marca Iguatemi, que ampliam a atratividade comercial e fazem com que empresas busquem associação ao nosso ecossistema para alcançar uma base de clientes qualificada e de alta capacidade de consumo.

Como resultado, seguimos fortalecendo a monetização de espaços temporários, ampliando as oportunidades de receita recorrente.

Receita de Locação Temporária (R\$ mil)



AGENDA DE M&A CONTRIBUI PARA MELHORA NOS INDICADORES OPERACIONAIS DA COMPANHIA

No 4T25, a Iguatemi avançou na agenda de reciclagem de portfólio ao celebrar a venda de participações minoritárias em quatro ativos do portfólio: Iguatemi Alphaville (9,0%), Iguatemi Ribeirão Preto (23,96%), Iguatemi São José do Rio Preto (18,0%) e Praia de Belas (7,0%).

O valor total da transação foi de R\$ 372,0 milhões, equivalente a um cap rate médio de 8,0% sobre o NOI estimado para 2025. Desse montante, R\$ 260,4 milhões serão recebidos no fechamento, por meio de caixa e cotas do fundo XPML11, enquanto R\$ 37,2 milhões e R\$ 74,4 milhões serão pagos em caixa em 12 e 24 meses, respectivamente, corrigidos pelo CDI.

No 1T26, a Iguatemi assinou um MOU vinculante com o BB Premium Malls (BBIG11) para adquirir 4,5% do Shopping Pátio Paulista,

ativo que ingressou no portfólio em 2025 e está entre os quatro mais rentáveis da carteira. A aquisição totaliza R\$ 113,4 milhões, com cap rate de 6,8% (NOI 2025). No fechamento, serão pagos R\$ 79,4 milhões à vista, R\$ 17,0 milhões em 12 meses e R\$ 17,0 milhões em 24 meses, parcelas corrigidas pelo CDI.

A conclusão da aquisição do Pátio Paulista, segue sujeita às condições precedentes usuais, e a Companhia manterá o mercado informado sobre as evoluções relevantes do processo.

O movimentos de M&A recentes refletem uma alocação de capital disciplinada, baseada na reciclagem de participações em ativos com menor potencial relativo para direcionar recursos a empreendimentos com maior capacidade de geração de valor.



Shopping Pátio Paulista



GUIDANCE 2025

IGUATEMI MANTÉM HISTÓRICO DE ENTREGA DO GUIDANCE E CONFIRMA RESULTADOS PARA 2025

A Iguatemi encerra 2025 mantendo seu histórico consistente de cumprimento das projeções operacionais e financeiras, adicionando mais um ano em que os resultados ficaram alinhados ao guidance. Os resultados refletem a consolidação das participações adquiridas nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista e a integração completa do Rio Sul, além das vendas do Iguatemi São Carlos e de participações minoritárias no Complexo Market Place, Alphaville e Galleria. Esses movimentos reforçaram a concentração da Companhia em ativos dominantes, localizados nos principais vetores de crescimento de renda AB+ de São Paulo e em regiões estratégicas para a expansão de longo prazo.

No acumulado de 2025, a receita líquida recorrente da unidade de shoppings cresceu 12,7%, acima da faixa projetada para o ano. A margem EBITDA recorrente da unidade ficou em 84,4%, dentro do guidance, enquanto a margem EBITDA consolidada encerrou em 76,2%, também dentro do intervalo estimado, evidenciando o ganho de eficiência operacional após a incorporação dos novos ativos.

O CAPEX realizado no período de R\$301 milhões, ficou abaixo do projetado para o ano, reflexo do atraso no início de algumas obras de expansão.

Ainda assim, tivemos a oportunidade de adquirir, por R\$35,8 milhões, CEPACs adicionais da Operação Urbana Faria Lima, já incluídos no montante reportado no guidance. A operação amplia o potencial construtivo do Iguatemi São Paulo em aproximadamente 2,7 mil m², criando espaço para futuros projetos no ativo mais relevante e produtivo do portfólio.



GUIDANCE ⁽¹⁾	Guidance 2025	Realizado 12M25
Crescimento da receita líquida – Shoppings ⁽²⁾	7 – 11%	12,7%
Margem EBITDA – Shoppings ⁽²⁾	82 – 85%	84,4%
Margem EBITDA – Total ⁽³⁾	75 – 79%	76,2%
Investimento (R\$ milhões) ^{(4) (5)}	R\$330 – R\$400	R\$301,04

(1) Valores sem linearização.

(2) Inclui apenas operações de shoppings, outlets e torres comerciais.

(3) Considera resultados das operações de Shopping, outlets, torres comerciais e Varejo.

(4) Base caixa. Não inclui aquisições.

(5) Não considera valores de capitalizações, que no acumulado somam R\$55,7 milhões.



DESEMPENHO OPERACIONAL

INDICADORES OPERACIONAIS SEGUEM CRESCENDO COM QUALIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

Indicadores Operacionais	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
ABL Total Média (m²)	790.757	753.036	5,0%	751.145	732.169	2,6%
ABL Própria Final (m²)	450.272	480.957	-6,4%	449.619	480.957	-6,5%
ABL Própria Média (m²)	450.272	480.957	-6,4%	449.619	486.323	-7,5%
ABL Total Média Shopping (m²)	737.247	699.526	5,4%	736.153	676.820	8,8%
ABL Própria Média Shopping (m²)	423.702	440.307	-3,8%	423.049	443.239	-4,6%
Total Shoppings ⁽¹⁾	17	16	6,3%	17	16	6,3%
Vendas Totais (R\$ mil)	7.902.051	7.003.319	12,8%	25.242.648	21.156.238	19,3%
Vendas mesmas lojas (SSS)	5,9%	9,5%	-3,6 p.p.	7,7%	7,5%	0,2 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	8,4%	11,1%	-2,7 p.p.	10,1%	9,7%	0,4 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	6,6%	7,6%	-1,0 p.p.	7,0%	6,1%	0,9 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	5,9%	6,0%	-0,1 p.p.	6,6%	4,4%	2,2 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,4%	10,5%	-0,1 p.p.	10,9%	11,1%	-0,2 p.p.
Taxa de Ocupação	96,7%	97,7%	-1,0 p.p.	96,4%	95,7%	0,7 p.p.
Inadimplência líquida	-3,5%	-3,0%	-0,5 p.p.	-0,2%	-1,1%	0,8 p.p.
Venda/m² - Shoppings ⁽²⁾	11.483	10.727	7,0%	38.892	33.442	16,3%
Aluguel/m² - Shoppings ⁽²⁾	884	807	9,5%	3.011	2.560	17,6%
Aluguel/m² ⁽³⁾	780	710	9,9%	2.648	2.255	17,4%

(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.

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

Portfólio	4T25	2025
Iguatemi São Paulo	1.752.373	5.327.261
JK Iguatemi	903.597	2.883.817
Pátio Higienópolis	522.670	1.722.257
Pátio Paulista	488.099	1.294.416
Market Place	94.817	353.244
Iguatemi Alphaville	234.712	798.291
Iguatemi Campinas	678.061	2.153.189
Galleria	131.960	462.978
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	452.460	1.449.727
Iguatemi Ribeirão Preto	190.464	681.105
Iguatemi Rio Preto	208.983	691.155
Iguatemi Porto Alegre	835.403	2.628.142
Praia de Belas	199.226	719.959
Iguatemi Brasília	364.180	1.182.478
Rio Sul	588.790	2.007.882
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	135.986	435.872
I Fashion Outlet Santa Catarina	83.247	308.145
Power Center Iguatemi Campinas	37.025	142.729
Total	7.902.051	25.242.648
Vendas/m² - Shopping	11.483	38.892



DESEMPENHO OPERACIONAL (ATIVOS A 100%)

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

Portfólio	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Iguatemi São Paulo	128.307	115.756	10,8%	406.067	367.608	10,5%
JK Iguatemi	62.009	54.308	14,2%	197.655	179.054	10,4%
Pátio Higienópolis	48.988	46.492	5,4%	159.939	152.366	5,0%
Pátio Paulista	47.836	0	-	121.454	0	-
Market Place	7.330	7.204	1,8%	27.002	27.174	-0,6%
Market Place Torre (I & II)	6.613	6.576	0,6%	25.898	26.358	-1,7%
Iguatemi Alphaville	16.074	15.044	6,8%	52.249	48.309	8,2%
Iguatemi Campinas	52.709	50.948	3,5%	171.374	163.994	4,5%
Galleria	10.672	10.226	4,4%	36.255	35.092	3,3%
Torre Sky Galleria	3.437	3.177	8,2%	13.248	12.436	6,5%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	32.301	30.834	4,8%	107.657	102.541	5,0%
Iguatemi São Carlos	0	0	n/a	0	11.457	n/a
Iguatemi Ribeirão Preto	13.805	13.571	1,7%	46.748	45.235	3,3%
Iguatemi Rio Preto	16.874	16.143	4,5%	54.778	52.923	3,5%
Iguatemi Porto Alegre	60.397	59.418	1,6%	199.969	193.866	3,1%
Torre Iguatemi Porto Alegre	3.191	2.867	11,3%	12.132	11.179	8,5%
Praia de Belas	19.441	19.369	0,4%	68.368	66.017	3,6%
Iguatemi Brasília	23.041	21.418	7,6%	74.554	69.108	7,9%
Rio Sul	51.767	49.088	5,5%	172.707	49.088	251,8%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	7.499	7.182	4,4%	23.926	22.311	7,2%
I Fashion Outlet Santa Catarina	3.023	3.498	-13,6%	11.966	10.173	17,6%
Power Center Iguatemi Campinas	1.240	1.198	3,5%	4.787	4.651	2,9%
Total	616.554	534.315	15,4%	1.988.730	1.650.942	20,5%
Aluguel/m² ⁽¹⁾	780	710	9,9%	2.648	2.255	17,4%

RECEITA DE ESTACIONAMENTO (R\$MIL)

Portfólio	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Iguatemi São Paulo	15.264	13.031	17,1%	53.884	46.274	16,4%
JK Iguatemi	10.332	9.588	7,8%	39.257	33.584	16,9%
Pátio Higienópolis	6.743	6.657	1,3%	27.794	25.045	11,0%
Pátio Paulista	5.328	0	-	17.170	0	-
Market Place	5.414	4.694	15,3%	19.597	17.199	13,9%
Market Place Torre (I & II)	0	0	-	0	0	-
Iguatemi Alphaville	6.244	6.141	1,7%	23.064	20.295	13,6%
Iguatemi Campinas	13.583	13.426	1,2%	48.228	45.804	5,3%
Galleria	4.681	4.246	10,2%	17.564	15.642	12,3%
Torre Sky Galleria	0	0	-	0	0	-
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	11.880	10.714	10,9%	31.920	36.814	-13,3%
Iguatemi São Carlos	0	0	-	0	2.922	-100,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	3.388	3.098	9,4%	13.059	10.931	19,5%
Iguatemi Rio Preto	3.887	3.365	15,5%	13.792	11.675	18,1%
Iguatemi Porto Alegre	11.987	12.049	-0,5%	42.863	39.295	9,1%
Torre Iguatemi Porto Alegre	0	0	-	0	0	-
Praia de Belas	4.618	4.680	-1,3%	18.599	15.239	22,1%
Iguatemi Brasília	5.140	4.803	7,0%	17.726	15.897	11,5%
Rio Sul	5.877	4.423	32,9%	19.952	4.423	351,1%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	1.930	1.203	60,5%	6.480	3.488	85,8%
I Fashion Outlet Santa Catarina	0	0	-	0	0	-
Power Center Iguatemi Campinas	338	360	-6,1%	1.648	1.232	33,8%
Total	116.632	102.480	13,8%	412.596	345.757	19,3%

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

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



VENDAS

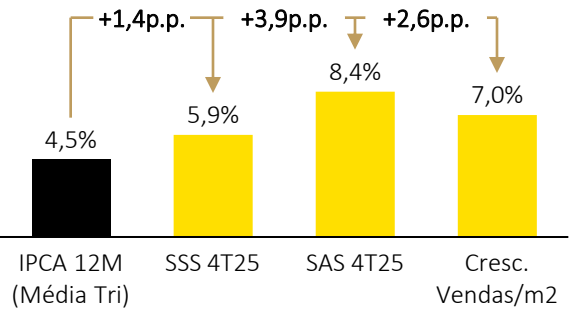
CRESCIMENTOS DE VENDAS SE MANTÊM RESILIENTE MESMO EM CENÁRIO DE JUROS ALTOS

A partir desse trimestre, a Iguatemi passa a compartilhar as vendas totais individualizadas por ativo, seguindo seu compromisso usual de transparência junto ao mercado.

No 4T25, as vendas totais do portfólio Iguatemi alcançaram R\$ 7,9 bilhões, crescimento de 12,8% em relação ao 4T24, refletindo a resiliência do portfólio e o forte consumo nos ativos da Companhia somada a incorporação dos novos empreendimentos ao portfólio. Em 2025, as vendas somaram R\$ 25,2 bilhões, aumento de 19,3% frente a 2024.

Nas métricas comparáveis, o crescimento também foi robusto. **As vendas mesmas lojas (SSS) apresentaram alta de 5,9%**, o que representa crescimento real de 1,4 p.p. acima do IPCA do período. **Já as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 8,4%**, equivalentes a 3,9 p.p. de crescimento real. **Por m², as vendas aumentaram 7,0%**, reforçando ganhos de produtividade e a eficiência do mix.

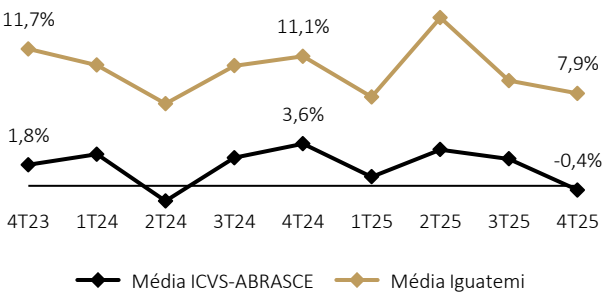
Crescimento real SAS x SSS x Vendas/m² no 4T25



Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	Âncoras ⁽²⁾	4T25 x 4T24			2025 x 2024		
			Demais lojas	Total		Âncoras ⁽²⁾	Demais lojas	Total
Alimentação	14,7%	0,2%	1,0%	0,8%		0,5%	3,7%	3,1%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	35,7%	3,1%	6,7%	6,0%		8,1%	9,4%	9,2%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	10,1%	-10,7%	-5,2%	-6,0%		-3,9%	3,3%	2,1%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	17,3%	5,0%	14,2%	13,5%		9,3%	10,9%	10,8%
Serviços, Entretenimento, Outros	22,1%	0,5%	8,6%	6,1%		1,8%	6,7%	4,3%
Total	100,0%	1,7%	6,6%	5,8%		5,4%	8,1%	7,6%

Esse resultado superou novamente o desempenho da indústria, com um gap positivo de 8,3 p.p. em relação ao ICVS-Abrasce no trimestre. A performance reflete a diferenciação do portfólio da Iguatemi em relação ao restante do varejo, apoiada pela qualidade dos ativos, perfil de consumidores e maior relevância de segmentos de maior conversão.

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



Na análise por segmentos, os destaques do 4T25 foram:

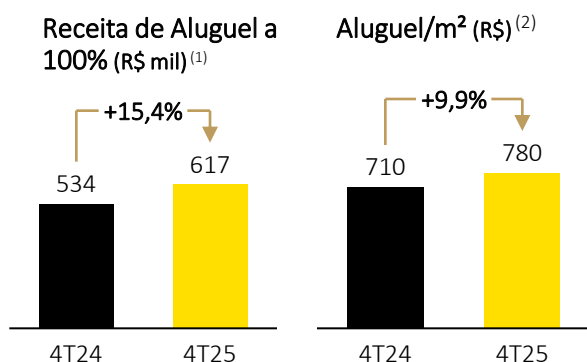
- **Moda, Calçados, Artigos de Couro:** impulsionados pelo crescimento individual de Moda (+6,0%);
- **Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias:** com destaque para Joalherias (+30,1%).

(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 m2 e demais lojas com ABL inferior a 1.000 m2.

ALUGUEL

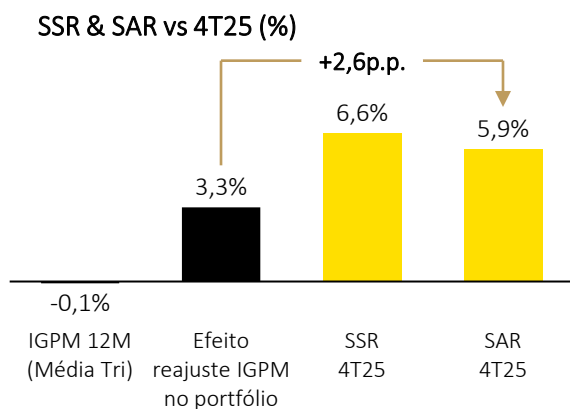
O ALUGUEL MANTÉM CRESCIMENTO EM TERMOS ABSOLUTOS E NAS MESMAS BASES

No 4T25, a receita de aluguel da Iguatemi na visão 100% cresceu 15,4% em relação ao 4T24, refletindo a incorporação do Pátio Paulista no portfólio. Na ótica por m² esse indicador cresceu 9,9% sobre o mesmo período do ano anterior, refletindo a qualificação do portfólio com as novas aquisições.

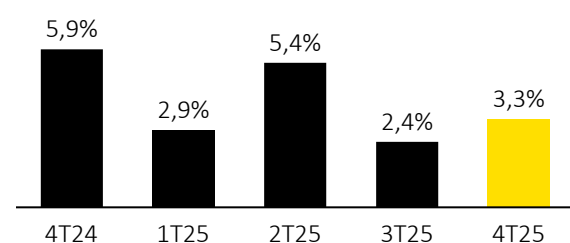


Além da mudança na base de ativos, os principais fatores que impactaram o crescimento de aluguel foram:

1. Crescimento de 5,9% no SAR, com um avanço real de 2,6 p.p. sobre o IGP-M médio aplicado na carteira, reforçando o poder de reprecificação sustentado pela qualidade dos empreendimentos e pelo bom desempenho de vendas;



Evolução SSR real (% YoY)



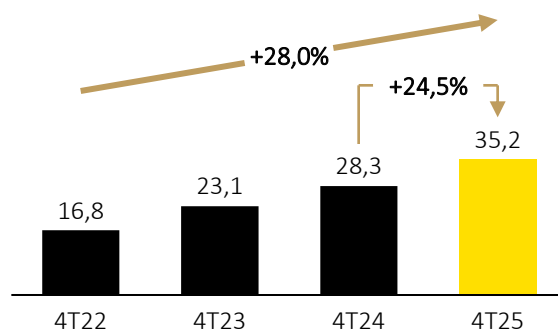
2. Continuidade da redução no patamar de descontos, atingindo níveis historicamente baixos, reflexo do ambiente saudável de custo de ocupação, abrindo espaço para evolução adicional dos repasses.

Variação YoY nos descontos concedidos (p.p.)



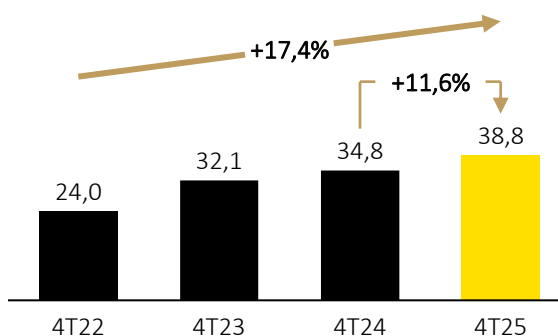
3. Crescimento de 24,5% do aluguel percentual vs o 4T24 e CAGR de 28%, um vetor importante de captura de upside do portfólio, em cenário de aumento das vendas dos lojistas.

Receita de Aluguel Percentual (R\$ mil)



4. Um aumento de 11,6% das receitas de locação temporária vs. 4T24 e CAGR de 17,4%, 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

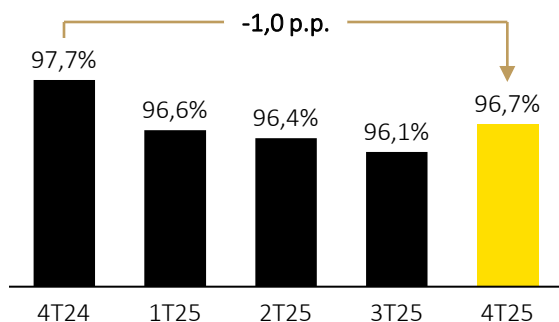
TAXA DE OCUPAÇÃO

TAXA DE OCUPAÇÃO ENCERRA ANO EM 98,2% EM DEZEMBRO, MANTENDO PATAMAR E REFLETINDO A VIGÊNCIA DE GRANDES ÁREA LOCADAS NO ANO

A partir do último trimestre a Iguatemi passou a divulgar a taxa de ocupação individual por empreendimento (mais detalhes na [página 25](#)).

No 4T25, fechamos o trimestre com taxa de ocupação de 96,7%, representando um avanço de 0,6 p.p. em relação ao 3T25 e uma redução de -1,0 p.p. frente ao 4T24.

Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



Vale destacar que os contratos divulgados no 3T25, incluindo as quatro lojas da H&M e o supermercado Zaffari, somando mais de 12 mil m², tiveram suas vigências iniciadas apenas em dezembro. Com isso, contribuíram de forma parcial para o trimestre. Considerando a entrada integral desses contratos, a taxa de ocupação na ponta atingiu 98,2% em dezembro.

Em 2025, a Companhia trouxe aos empreendimentos diversas marcas relevantes, reforçando a atratividade dos ativos e o processo contínuo de renovação do mix. Entre elas, destacam-se:

- Reabertura da nova loja do Valentino e do restaurante Almanara no Iguatemi São Paulo, além da chegada da joalheria Beatriz Werebe conhecida por sua curadoria exclusiva de designers ao redor do mundo;



- A chegada da Lacoste no Iguatemi Esplanada e da Lenny Niemeyer no Iguatemi Ribeirão Preto, ambas em dezembro.



- No Iguatemi Porto Alegre, a abertura do restaurante Locale no Gardens e as inaugurações de Carolina Herrera e Alexandre Birman, também em dezembro.

NOVOS CONTRATOS

Além dessas inaugurações, seguimos fortalecendo o mix com novas assinaturas que entrarão nos empreendimentos futuramente:

São Paulo capital: ON e Sisley no JK Iguatemi, aprimorando ainda mais o mix do ativo.

Shopping RIOSUL: BOSS e Birkenstock, reforçando o movimento de expansão de marcas globais e a qualificação do mix local;

Movimentos que reforçam a estratégia da Companhia e consolidam a Iguatemi como parceira preferencial para marcas que buscam presença em regiões de alto potencial de consumo





CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

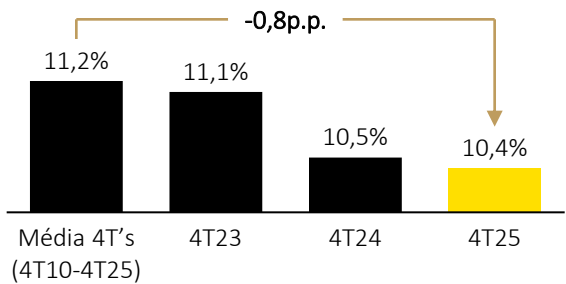
CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA EM MÍNIMAS HISTÓRICAS REFORÇAM CAPACIDADE DE CAPTURAR VALOR NOS ALUGUEIS

CUSTO DE OCUPAÇÃO

No 4T25, o custo de ocupação consolidado apresentou uma leve redução de 0,1 p.p. em relação ao 4T24. Quando analisamos as mesmas bases, o indicador seria 0,2p.p. abaixo do número de 4T24.

Na visão consolidada, o patamar atual está 0,8 p.p. abaixo da média dos últimos dez anos para este trimestre, o que indica espaço para avançar na estratégia de reprecificação das propriedades.

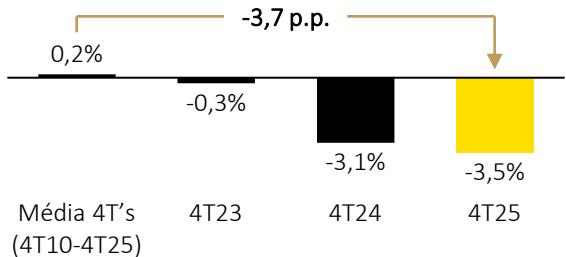
Evolução do custo de ocupação (%)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No 4T25, a inadimplência bruta mensal permaneceu em níveis reduzidos, em linha com o comportamento observado nos trimestres anteriores. A inadimplência bruta baixa combinada com as recuperações de cobrança registradas de períodos anteriores resultou em **inadimplência líquida negativa de -3,5%**. Esse resultado, **3,7 p.p. abaixo da média do indicador dos últimos 15 anos**, evidencia custos de ocupação saudáveis dos ativos e reforça a fortaleza do portfólio e a efetividade dos mecanismos de cobrança e gestão de crédito da Iguatemi.

Evolução da inadimplência líquida (%)





DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Os resultados operacionais e financeiros de 2025 refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril; portanto, vale ressaltar que a partir do 3T25 os resultados estão apresentados limpos dos efeitos dos parceiros na aquisição.

DRE Consolidada – Gerencial (R\$ mil)	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
Aluguel Mínimo Mensal	223.041	212.280	5,1%	906.902	821.000	10,5%
Aluguel Percentual	35.223	28.290	24,5%	104.578	82.896	26,2%
Locação Temporária	38.817	34.795	11,6%	124.611	107.768	15,6%
Taxa de Administração	24.938	19.874	25,5%	88.004	67.256	30,8%
Estacionamento	67.855	65.535	3,5%	261.759	228.314	14,6%
Outros (Shopping)	6.211	6.896	-9,9%	23.812	26.432	-9,9%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	86.453	62.302	38,8%	235.413	167.987	40,1%
Receita Bruta	482.537	429.973	12,2%	1.745.077	1.501.654	16,2%
Impostos e descontos	-59.429	-53.860	10,3%	-201.387	-175.338	14,9%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-7.076	-12.402	-42,9%	-41.650	-67.428	-38,2%
Receita Líquida	416.033	363.711	14,4%	1.502.040	1.258.887	19,3%
Custos	-85.860	-67.377	27,4%	-289.797	-250.391	15,7%
Despesas administrativas	-41.427	-41.827	-1,0%	-137.958	-124.073	11,2%
Despesas Pré-operacionais	-361	-1.156	-68,8%	-2.173	-2.927	-25,7%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	29.186	49.967	-41,6%	204.170	78.393	160,4%
Linearização revenda de ponto	-11.876	-2.685	342,3%	-9.579	-11.869	-19,3%
Resultado de Equivalência Patrimonial	402	400	0,6%	1.610	-10.143	-115,9%
EBITDA	306.098	301.033	1,7%	1.268.313	937.877	35,2%
Depreciação e Amortização	-39.348	-55.186	-28,7%	-127.300	-195.719	-35,0%
EBIT	266.750	245.848	8,5%	1.141.014	742.158	53,7%
Receitas Financeiras	55.699	31.469	77,0%	182.077	164.238	10,9%
Resultado operação SWAP	0	-19.114	-100,0%	12.890	-46.037	-128,0%
Despesas Financeiras	-161.787	-91.393	77,0%	-657.801	-390.469	68,5%
IR e CSLL	-15.565	-25.958	-40,0%	-95.609	-70.405	35,8%
Participação dos minoritários	-32	-46	-30,7%	-116	-132	-12,0%
Lucro Líquido	145.065	140.804	3,0%	582.456	399.354	45,8%

Indicadores Financeiros – Gerencial	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
Receita líquida	416.033	363.711	14,4%	1.502.040	1.258.887	19,3%
EBITDA (R\$ mil)	306.098	301.033	1,7%	1.268.314	937.877	35,2%
Margem EBITDA	73,6%	82,8%	-9,2 p.p.	84,4%	74,5%	9,9 p.p.
Lucro líquido (R\$ mil)	145.065	140.804	3,0%	582.456	399.354	45,8%
Margem líquida	34,9%	38,7%	-3,8 p.p.	38,8%	31,7%	7,1 p.p.
FFO (R\$ mil)	184.413	195.989	-5,9%	709.756	595.073	19,3%
Margem FFO	41,9%	53,9%	-12,0 p.p.	47,3%	47,3%	0,0 p.p.
Receita líquida ajustada ⁽¹⁾	422.614	375.244	12,6%	1.540.774	1.321.595	16,6%
EBITDA ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	324.555	315.252	3,0%	1.316.626	1.024.264	28,5%
Margem EBITDA ajustado	76,8%	84,0%	-7,2 p.p.	85,5%	77,5%	8,0 p.p.
Lucro líquido ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	158.908	164.083	-3,2%	610.181	497.527	22,6%
Margem líquida ajustada	37,6%	43,7%	-6,1 p.p.	39,6%	37,6%	2,0 p.p.
FFO ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	198.256	219.269	-9,6%	737.481	693.245	6,4%
Margem FFO ajustada	46,9%	58,4%	-11,5 p.p.	47,9%	52,5%	-4,6 p.p.
NOI ajustado (R\$ mil) ⁽²⁾	379.843	345.445	10,0%	1.263.386	1.086.002	16,3%
Margem NOI ajustada	98,3%	95,2%	3,1 p.p.	95,6%	93,0%	2,6 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 de 2025 refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril; portanto, vale ressaltar que a partir do 3T25 os resultados estão apresentados limpos dos efeitos dos parceiros na aquisição.

DRE – Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e SWAP	4T25 com linearização e SWAP	4T25 sem linearização e SWAP	4T24 com linearização e SWAP	4T24 sem linearização e SWAP
Aluguel Mínimo Mensal	223.041	223.041	212.280	212.280
Aluguel Percentual	35.223	35.223	28.290	28.290
Locação Temporária	38.817	38.817	34.795	34.795
Taxa de Administração	24.938	24.938	19.874	19.874
Estacionamento	67.855	67.855	65.535	65.535
Outros (Shopping)	6.211	6.211	6.896	6.896
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	86.453	86.453	62.302	62.302
Receita Bruta	482.537	482.537	429.973	429.973
Impostos e descontos	-59.429	-59.924	-53.860	-54.728
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-7.076		-12.402	
Receita Líquida	416.033	422.614	363.711	375.245
Custos	-85.860	-85.860	-67.377	-67.377
Despesas administrativas	-41.427	-41.427	-41.827	-41.827
Despesas Pré-operacionais	-361	-361	-1.156	-1.156
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	29.186	29.186	49.967	49.967
Linearização de revenda de pontos ⁽¹⁾	-11.876		-2.685	
Resultado de Equivalência Patrimonial	402	402	400	400
EBITDA	306.098	324.555	301.033	315.252
Depreciação e Amortização	-39.348	-39.348	-55.186	-55.186
EBIT	266.750	285.207	245.848	260.067
Receitas Financeiras	55.699	55.699	31.469	31.469
Resultado operação SWAP	0		-19.114	
Despesas Financeiras	-161.787	-161.787	-91.393	-91.393
IR e CSLL	-15.565	-20.179	-25.958	-36.012
Participação dos minoritários	-32	-32	-46	-46
Lucro Líquido	145.065	158.907	140.804	164.084
FFO	184.413	198.256	195.989	219.269

(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 de 2025 refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril; portanto, vale ressaltar que a partir do 3T25 os resultados estão apresentados limpos dos efeitos dos parceiros na aquisição.

DRE – Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e SWAP	12M25 com linearização e SWAP	12M25 sem linearização e SWAP	12M24 com linearização e SWAP	12M24 sem linearização e SWAP
Aluguel Mínimo Mensal	906.902	906.902	821.000	821.000
Aluguel Percentual	104.578	104.578	82.896	82.896
Locação Temporária	124.611	124.611	107.768	107.768
Taxa de Administração	88.004	88.004	67.256	67.256
Estacionamento	261.759	261.759	228.314	228.314
Outros (Shopping)	23.812	23.812	26.432	26.432
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	235.413	235.413	167.987	167.987
Receita Bruta	1.745.077	1.745.077	1.501.654	1.501.654
Impostos e descontos	-201.387	-204.303	-175.338	-180.058
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-41.650		-67.428	
Receita Líquida	1.502.040	1.540.774	1.258.887	1.321.596
Custos	-289.797	-289.797	-250.391	-250.391
Despesas administrativas	-137.958	-137.958	-124.073	-124.073
Despesas Pré-operacionais	-2.173	-2.173	-2.927	-2.927
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	204.170	204.170	78.393	78.394
Linearização de revenda de pontos ⁽¹⁾	-9.579		-11.869	
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.610	1.610	-10.143	1.667
EBITDA	1.268.313	1.316.626	937.877	1.024.264
Depreciação e Amortização	-127.300	-127.300	-195.719	-195.719
EBIT	1.141.014	1.189.326	742.158	828.546
Receitas Financeiras	182.077	182.077	164.238	164.238
Resultado operação SWAP	12.890		-46.037	
Despesas Financeiras	-657.801	-657.801	-390.469	-390.469
IR e CSLL	-95.609	-103.306	-70.405	-104.656
Participação dos minoritários	-116	-116	-132	-132
Lucro Líquido	582.456	610.181	399.354	497.527
FFO	709.756	737.481	595.073	693.245

(1) Linearização líquida da amortização.

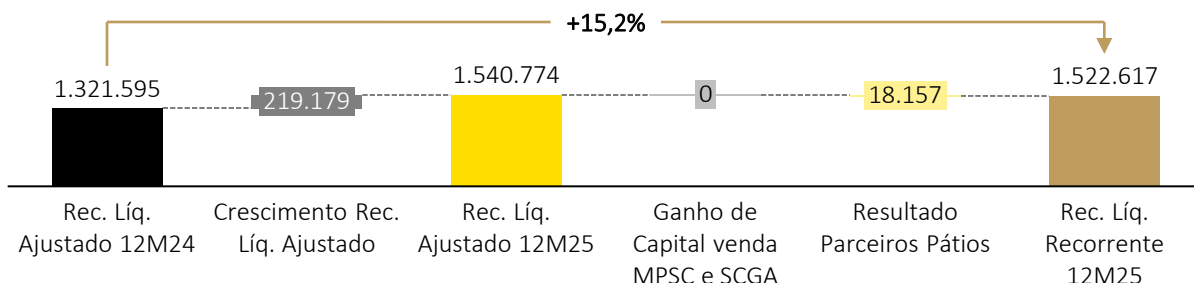


Iguatemi São José do Rio Preto

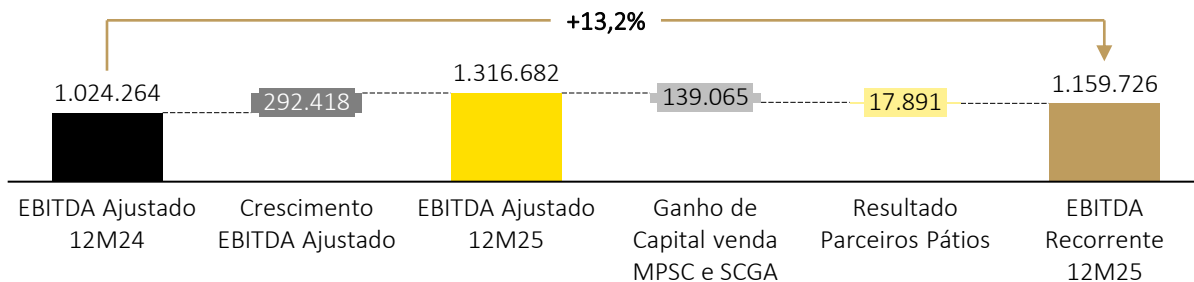
RESULTADO ACUMULADO AJUSTADO PARA AQUISIÇÕES

Conforme divulgado anteriormente, a Iguatemi concluiu os processos de M&A, cujos efeitos já estão refletidos nos resultados acumulados dos 12M25. Ressaltamos que não houve impacto do resultado dos parceiros no 4T25, sendo este trimestre representativo do nosso resultado recorrente:

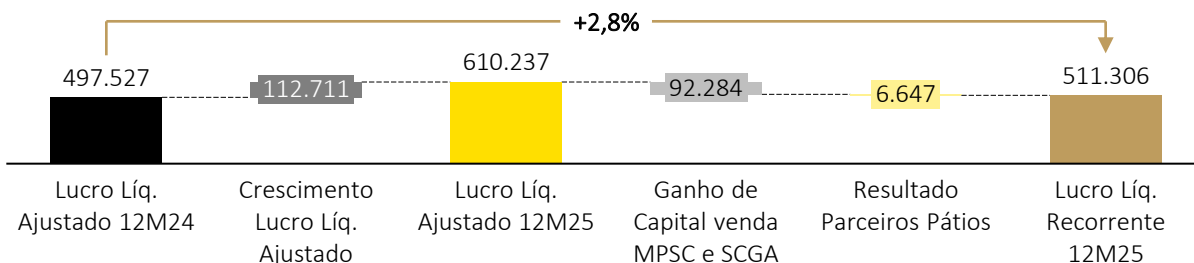
Abertura Receita Líquida Recorrente (R\$ milhões)



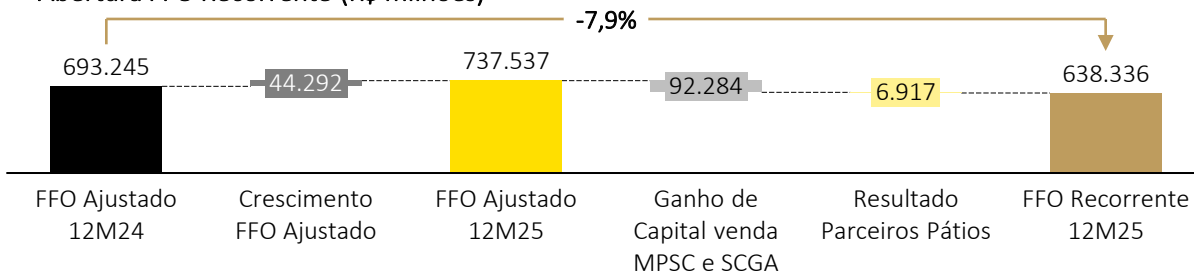
Abertura EBITDA Recorrente (R\$ milhões)



Abertura Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões)



Abertura FFO Recorrente (R\$ milhões)





DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO - SHOPPINGS

Os resultados operacionais e financeiros de 2025 refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril; portanto, vale ressaltar que a partir do 3T25 os resultados estão apresentados limpos dos efeitos dos parceiros na aquisição.

DRE Shoppings - Gerencial (R\$ mil) ¹	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
Aluguel mínimo mensal	223.041	212.280	5,1%	906.902	821.000	10,5%
Aluguel percentual	35.223	28.290	24,5%	104.578	82.896	26,2%
Locação temporária	38.817	34.795	11,6%	124.611	107.768	15,6%
Taxa de administração	24.938	19.874	25,5%	88.004	67.256	30,8%
Estacionamento	67.855	65.535	3,5%	261.759	228.314	14,6%
Outros (Shopping)	6.211	6.896	-9,9%	23.812	26.432	-9,9%
Receita Bruta	396.084	367.671	7,7%	1.509.664	1.333.667	13,2%
Impostos e descontos	-37.639	-38.082	-1,2%	-142.717	-136.680	4,4%
Receita Líquida	358.446	329.589	8,8%	1.366.948	1.196.987	14,2%
Custos	-33.037	-28.689	15,2%	-139.467	-136.333	2,3%
Despesas administrativas	-41.427	-41.827	-1,0%	-137.958	-124.073	11,2%
Despesas pré-operacionais	-361	-1.156	-68,8%	-2.173	-2.927	-25,7%
Outras receitas (desp.) operacionais	30.702	48.968	-37,3%	206.848	77.342	167,4%
Resultado de equivalência patrimonial	402	400	0,6%	1.610	1.667	-3,4%
EBITDA	314.726	307.285	2,4%	1.295.808	1.012.662	28,0%
Margem EBITDA	87,8%	93,2%	-5,4 p.p.	94,8%	84,6%	10,2 p.p.

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



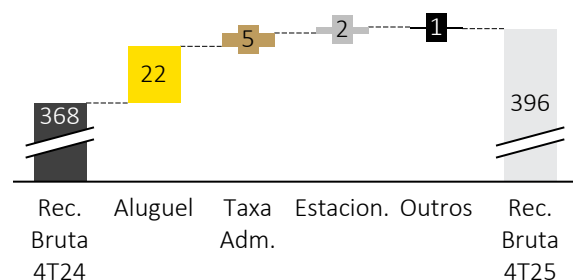
Shopping Pátio Higienópolis

RECEITA BRUTA - SHOPPINGS

ALUGUÉIS AVANÇAM MESMO COM IGP-M BAIXO E RECEITA DE ADMINISTRAÇÃO CRESCE COM MOVIMENTOS DE M&A

A Receita Bruta no 4T25, apresentou um aumento de 7,7% sobre o 4T24.

Crescimento receita bruta 4T25 (R\$ milhões)

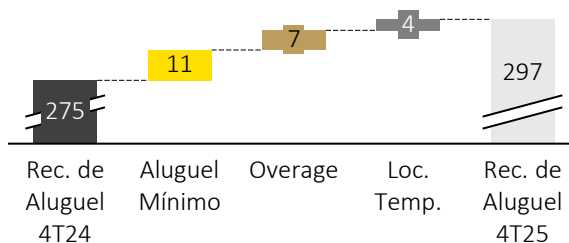


A receita de aluguel total, composta por aluguel mínimo, aluguel percentual e locações temporárias, representou 75,0% da receita bruta e registrou um aumento de 7,9% versus o 4T24.

Os principais fatores que contribuíram para o resultado do período, foram:

- **Aluguel Mínimo:** crescimento de 5,1%, refletindo um efeito de repasse do IGP-M nos aniversários contratuais de 3,3% no portfólio, além de reflexos positivos das movimentações no mix de lojas com maior rentabilidade como: leasing spreads positivos aplicados nas renovações de contratos e incorporação do Pátio Paulista na base;
- **Aluguel Percentual (overage):** crescimento de 24,5%, impulsionado pelo desempenho de vendas dos lojistas e pela maior proporção de operações que atingiram o patamar de pagamento do aluguel variável, reforçando a capacidade do portfólio de capturar upside;
- **Locações Temporárias:** aumento de 11,6%, reflexo do aumento da procura pelo portfólio de produtos de mídia da Companhia e do poder de reprecificação desses espaços. Também, complementam esse resultado o crescimento expressivo da locação de espaços de eventos nos shoppings.

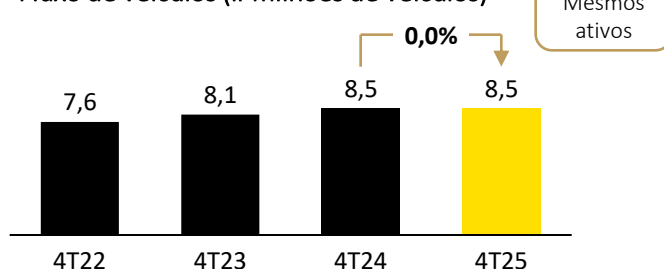
Crescimento receita de aluguel 4T25 (R\$ milhões)



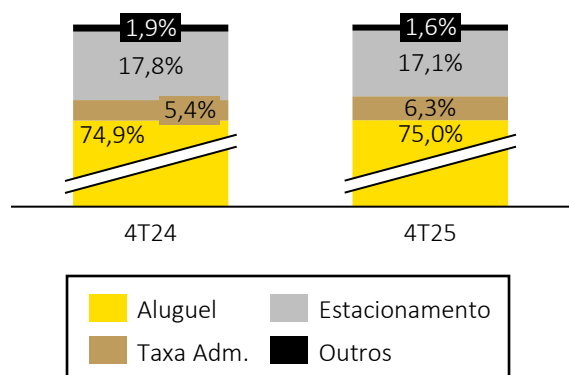
A receita de Taxa de Administração apresentou crescimento de 25,5% em relação ao 4T24, impactada positivamente pelo avanço do resultado operacional dos shoppings, o início da administração do Pátio Paulista e o início da cobrança da taxa de administração sobre os alugueis nos shoppings Market Place e Galleria a partir de 2025, decorrente da entrada de novos sócios nesses ativos.

A Receita de Estacionamento no 4T25 apresentou um crescimento de 3,5% em relação ao 4T24, refletindo o reajuste de tarifas nos últimos períodos. O fluxo de veículos se manteve estável em relação ao mesmo período no ano anterior.

Fluxo de veículos (# milhões de veículos)



Composição da receita bruta em 4T's (% total)





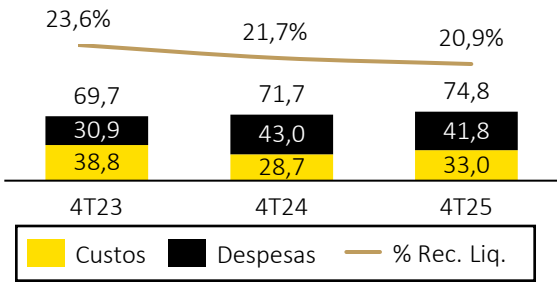
CUSTOS E DESPESAS - SHOPPINGS

EFICIÊNCIA OPERACIONAL SUSTENTA QUEDA DE CUSTOS E DESPESAS COMO PERCENTUAL DA RECEITA LÍQUIDA

Os Custos de Aluguéis e Serviços mantiveram-se estáveis em relação ao 3T25. O aumento de 15,2% na comparação com o 4T24 decorre de uma base menor de custos de Estacionamento naquele trimestre, em função de uma reversão pontual de IPTU no valor de R\$ 4 milhões registrada no 4T24. No acumulado do ano, excluindo esse efeito específico, os Custos de Aluguéis e Serviços não apresentaram crescimento.

As Despesas Administrativas recuaram 1% em relação ao 4T24, influenciadas principalmente pela redução em despesas de pessoal pelo PLR menor versus 4T24 e pela menor despesa com remuneração baseada em ações (afetada por um incremento pontual no 4T24). As linhas de Serviços de Terceiros e Outros registraram aumento devido a despesas com consultorias e capacitações para executivos, alinhadas 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)	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-33.037	-28.689	15,2%	-139.467	-136.333	2,3%
Pessoal	-9.680	-9.970	-2,9%	-36.332	-38.359	-5,3%
Serviços de terceiros	-2.644	-4.135	-36,1%	-14.506	-13.485	7,6%
Fundo de promoção	-1.020	-1.026	-0,6%	-4.066	-3.507	15,9%
Estacionamento	-10.024	-6.184	62,1%	-43.203	-38.773	11,4%
Outros	-9.669	-7.374	31,1%	-41.361	-42.209	-2,0%
Despesas Administrativas	-41.427	-41.827	-1,0%	-137.958	-124.073	11,2%
Pessoal	-25.949	-27.463	-5,5%	-80.804	-74.374	8,6%
Remuner. baseado em ações	-4.556	-5.139	-11,3%	-18.224	-15.795	15,4%
Serviços de terceiros	-5.987	-5.098	17,5%	-20.646	-17.700	16,6%
Outros	-4.934	-4.128	19,5%	-18.285	-16.204	12,8%
Total	-74.464	-70.517	5,6%	-277.425	-260.407	6,5%

No acumulado do ano, as Despesas Administrativas atingiram um aumento de 11,2% sendo impactada por efeitos não recorrentes incorridos na despesa de pessoal. Desconsiderando esse efeito as Despesas Administrativas teria crescido 9,2%, e na linha de Pessoal, o crescimento seria de 4,99% em relação ao acumulado de 2024.

Despesas - Shopping (R\$ MM)	12M25	12M24	Var. (%)
Pessoal	-80,8	-74,4	8,61%
(-) Não recorrentes	7,1	4,2	69,05%
Pessoal Ajustado	-73,7	-70,2	4,99%

Vale destacar que os Custos e Despesas como percentual da Receita Líquida mantêm uma tendência consistente de queda ao longo dos últimos trimestres, reforçando o compromisso da Companhia com a eficiência operacional e a disciplina financeira.

Despesas Pré-operacionais

Em relação às Despesas Pré-operacionais o valor encerrou o 4T25 em R\$361 mil com uma redução de 68,8% vs o 4T24, no ano o valor encerrou em R\$2,2 milhões. Em 2026 a Iguatemi continuará reconhecendo esses valores ao longo da execução dos seus projetos de expansão e desenvolvimento imobiliários próprios como Casa Figueira e expansões do Iguatemi Brasília e Iguatemi São Paulo



OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS - SHOPPINGS

VENDA DOS PRIMEIROS LOTES DO BAIRRO CASA FIGUEIRA GERA RESULTADO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO NO 4T25

As Outras Receitas e Despesas Operacionais totalizaram R\$ 30,7 milhões no trimestre, representando uma queda de 37,3% em relação ao 4T24, reflexo principalmente da menor receita proveniente do Desenvolvimento Imobiliário e da forte reversão de PDD registrada no ano anterior.

Destacamos ainda o início da fase de comercialização dos lotes do Bairro Casa Figueira, que gerou resultado de R\$ 15,8 milhões no período. No acumulado do ano, o crescimento de 167,4% decorre do ganho de capital das vendas de participações ocorridas no 2T25.

Outras Rec. (Desp.) Op. - Shopping (R\$ mil)	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	15.870	35.000	-54,7%	15.870	35.000	-54,7%
Revenda de ponto	19.150	8.907	115,0%	35.802	33.230	7,7%
Resultado vendas shoppings	0	0	0,0%	139.065	0	0,0%
Outros	-4.318	5.061	-185,3%	16.110	9.112	76,8%
Total	30.702	48.968	-37,3%	206.848	77.342	167,4%

RESULTADO VAREJO

ESTRATÉGIA DE DIFERENCIAÇÃO MANTÉM CRESCIMENTO E RENTABILIDADE DO VAREJO

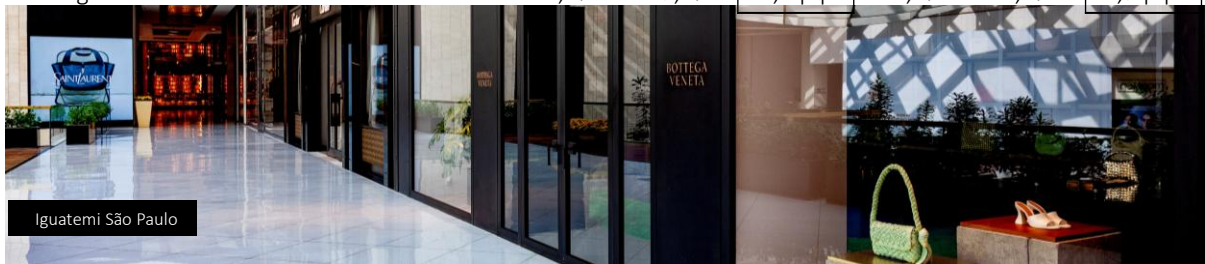
No 4T25, as operações de varejo novamente tiveram crescimento expressivo de 38,8% na receita bruta frente ao 4T24. Esse resultado é reflexo de um crescimento nas vendas mesmas lojas (SSS) de 23% em relação ao ano anterior, além das inaugurações de: CDG (Comme des Garçons) no Iguatemi São Paulo a nova loja da Birkenstock no Shopping Pátio Higienópolis e Pop Up do Iguatemi 365 no JK Iguatemi.

R\$ 9,8 milhões com crescimento de 23,4% sobre o ano anterior e uma margem EBITDA de 15,3% para o 4T25.

Os custos de mercadorias e despesas acompanharam o crescimento das receitas, e avançaram 36,5% frente ao mesmo período do ano anterior, gerando um EBITDA positivo de

Esse desempenho reflete não apenas a abertura de novas lojas, mas sobretudo a força do crescimento orgânico das marcas do portfólio, que seguem impulsionando as vendas e contribuindo para a expansão das margens. A evolução consistente das lojas próprias reforça a eficácia da nossa estratégia de diferenciação, consolidando nossos empreendimentos como referências em experiência e geração de valor.

DRE Varejo Ajustado - i-Retail e Iguatemi 365 (R\$ mil) ¹	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
Receita bruta	86.453	62.302	38,8%	235.413	167.987	40,1%
Impostos e descontos	-22.285	-16.646	33,9%	-61.586	-43.378	42,0%
Receita líquida	64.168	45.656	40,5%	173.826	124.609	39,5%
Custos e despesas	-52.823	-38.687	36,5%	-150.330	-114.058	31,8%
Outras receitas (desp.) operacionais	-1.516	999	-251,8%	-2.678	1.052	-354,6%
EBITDA Ajustado	9.828	7.967	23,4%	20.819	11.603	79,4%
Margem EBITDA	15,3%	17,5%	-2,1 p.p.	12,0%	9,3%	2,7 p.p.



(1) Sem Linearização.



RESULTADO FINANCEIRO

RESULTADO FINANCEIRO NO 4T25 MANTEM-SE ESTÁVEL FRENTE AO APRESENTADO NO 3T25

O Resultado Financeiro Líquido do 4T25 permaneceu no mesmo patamar do trimestre anterior, totalizando R\$ 106 milhões, 34,2% acima do 4T24. Essa variação reflete, principalmente, o aumento do CDI no período (3,59% no 4T25 versus 2,68% no 4T24) e a elevação de 17,2% da dívida líquida.

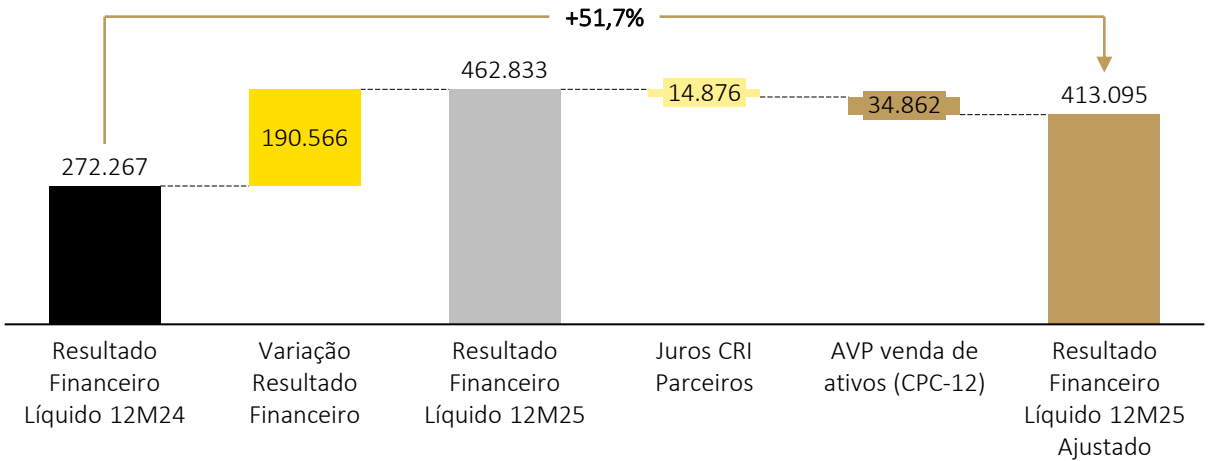
As Receitas Financeiras apresentaram crescimento de 350,8% na comparação com o 4T24, influenciadas pelo impacto negativo na posição de SWAP no 4T24 e pelo aumento de 61,1% nos rendimentos de aplicações financeiras. Além disso, a linha de Outras Receitas Financeiras foi afetada pela atualização de valores de contas a receber e pelo ajuste a valor presente (AVP) relacionado a terrenos e operações de M&A.

O aumento de 77,0% das Despesas Financeiras na comparação com o 4T24 reflete principalmente o maior custo de capital, decorrente da alta do CDI e do maior endividamento médio no período, além das atualizações de contas a pagar associados às aquisições. Na comparação anual, a linha de despesas com juros cresceu 46,2%.

No acumulado do ano, tirando os efeitos de Resultado Financeiro não recorrente gerado no 2T25, o Resultado Financeiro apresenta piora de 51,7% impactado substancialmente pelo aumento dos juros e dívida líquida versus 2024.

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
Receitas Financeiras	55.699	12.354	350,8%	194.968	118.202	64,9%
Rendimento aplicações	50.969	31.644	61,1%	195.792	166.921	17,3%
Resultado operação SWAP	0	-19.114	-100,0%	12.890	-46.037	-128,0%
Outros	4.730	-175	-2797,3%	-13.715	-2.683	411,1%
Despesas Financeiras	-161.787	-91.393	77,0%	-608.063	-390.469	55,7%
Despesas com juros	-150.250	-102.805	46,2%	-563.434	-411.144	37,0%
Outros	-11.537	11.412	-201,1%	-44.629	20.675	-315,9%
Total - Recorrente	-106.088	-79.039	34,2%	-413.095	-272.267	51,7%
Resultado Financeiro não recorrente (R\$ mil)	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	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	-106.088	-79.039	34,2%	-462.833	-272.267	70,0%

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 4T25 em 10,0% com redução de 8,7 p.p. quando comparada com o 4T24, que havia fechado em 18,7%. A alíquota é impactada pela estrutura societária da Iguatemi, e além disso foi influenciada por:

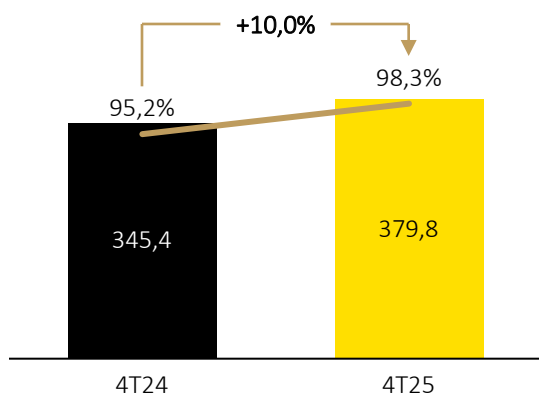
(i) maiores despesas financeiras e; (ii) reconhecimento de prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social relativos a aquisição das empresas relacionadas a compra do SPP e SPH em 2025.

NOI, LUCRO LÍQUIDO E FFO

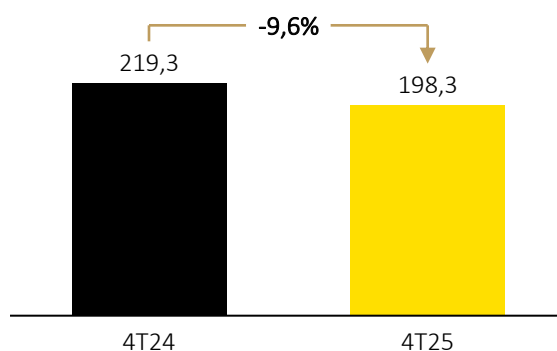
No 4T25, o NOI apresentou crescimento de 10% em relação ao 4T24.

O FFO Ajustado⁽¹⁾ apresentou uma queda de 9,6% quando comparado ao 4T24.

Evolução do NOI (R\$ milhões)

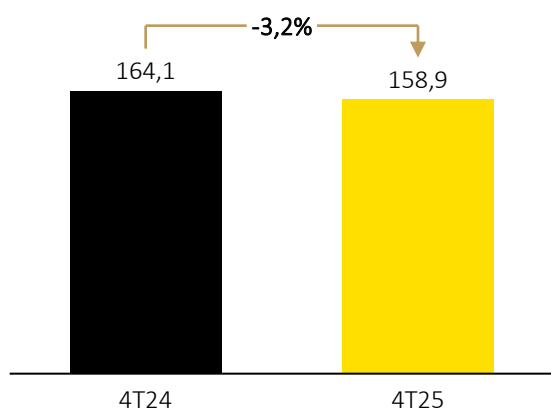


Evolução do FFO Ajustado⁽¹⁾ (R\$ milhões)



Conforme divulgado no 1T25, a Companhia revisou a vida útil contábil de seus shoppings, o que resultou em uma melhora na linha de depreciação. Essa revisão levou a uma redução de 28,7% na depreciação, em comparação ao 4T24

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



Shopping Praia de Belas

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



ENDIVIDAMENTO

NO 4T25, A IGUATEMI REDUZIU SUA ALAVANCAGEM PARA PATAMAR INFERIOR AO PERÍODO PRÉVIO ÀS OPERAÇÕES RELEVANTES DE M&A

A Iguatemi S.A. encerrou o 4T25 com manutenção do nível de Endividamento total e aumento de 3,0% da Dívida Líquida, reflexo do maior volume de Capex realizado no trimestre.

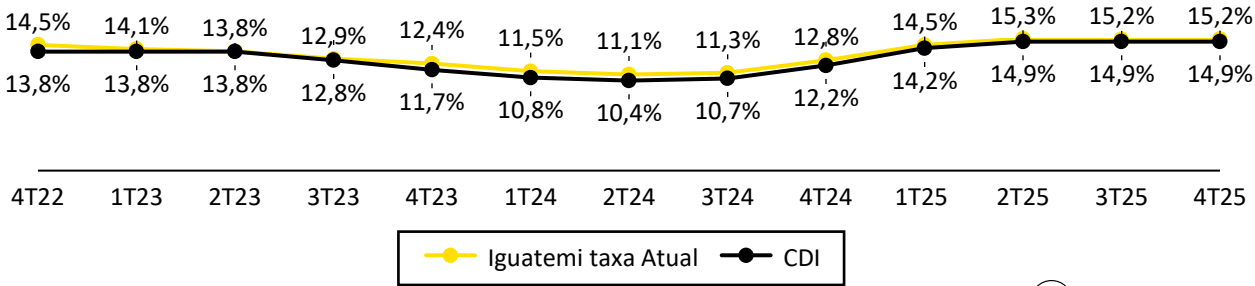
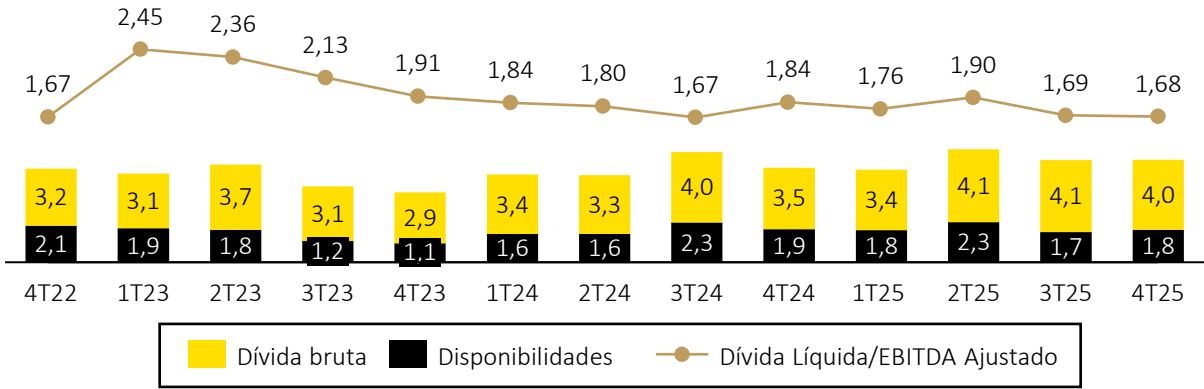
O custo da dívida permaneceu estável em 102% do CDI, reforçando a disciplina financeira da Companhia em um ambiente de juros elevados. A **alavancagem** (Dívida Líquida/EBITDA Ajustado) fechou o ano em

1,68x, versus 1,84x no 4T24. Desconsiderando o efeito do ganho com as vendas do Complexo Market Place e do Galleria, a **alavancagem ajustada** termina o ano em **1,88x**. Vale destacar que, mesmo com a compra de ativos relevantes como RioSul (3T24), Pátio Paulista e participação adicional do Pátio Higienópolis (2T25) a alavancagem se manteve inferior a apresentada no 4T23, antes do início do ciclo de investimentos.

Dados Consolidados (R\$ mil)	31/12/25	30/09/25	Var. %
Dívida Total	3.964.050	3.984.652	-0,5%
Disponibilidades	1.753.854	1.838.378	-4,6%
Dívida Líquida	2.210.196	2.146.274	3,0%
EBITDA (LTM)	1.268.369	1.263.304	0,4%
EBITDA Ajustado (LTM) ⁽¹⁾	1.316.682	1.307.379	0,7%
Dívida Líquida/EBITDA	1,74x	1,70x	0,04
Dívida Líquida/EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	1,68x	1,64x	0,04
Custo da Dívida (% CDI)	102,0%	101,9%	0,1 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	4,7	4,8	-0,05

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

Evolução endividamento e alavancagem





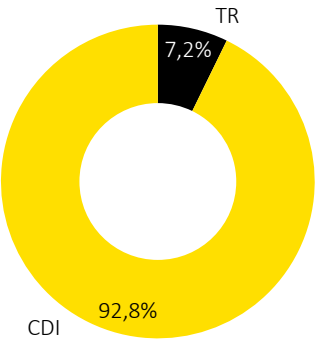
ENDIVIDAMENTO

CUSTO DA DÍVIDA SEGUE BAIXO COM EXCELÊNCIA NA GESTÃO DE PASSIVOS

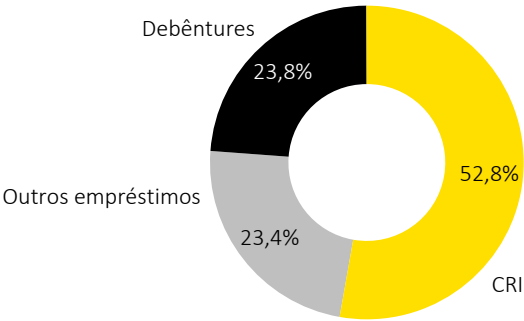
	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Prazo da Dívida (anos)	2,8	4,2	4,7	4,7	4,6	4,3	4,7	5,5	5,3	5,1	4,9	4,8	4,7
Custo da Dívida (%CDI)	106%	103%	101%	102%	106%	107%	107%	106%	105%	103%	102%	102%	102%

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/12/2025	%	30/09/2025	%
TR	284.886	7,2%	303.756	7,4%
CDI	3.651.329	92,8%	3.789.078	92,6%
Curto Prazo	284.886	7,2%	271.549	6,6%
Longo Prazo	3.651.329	92,8%	3.821.285	93,4%

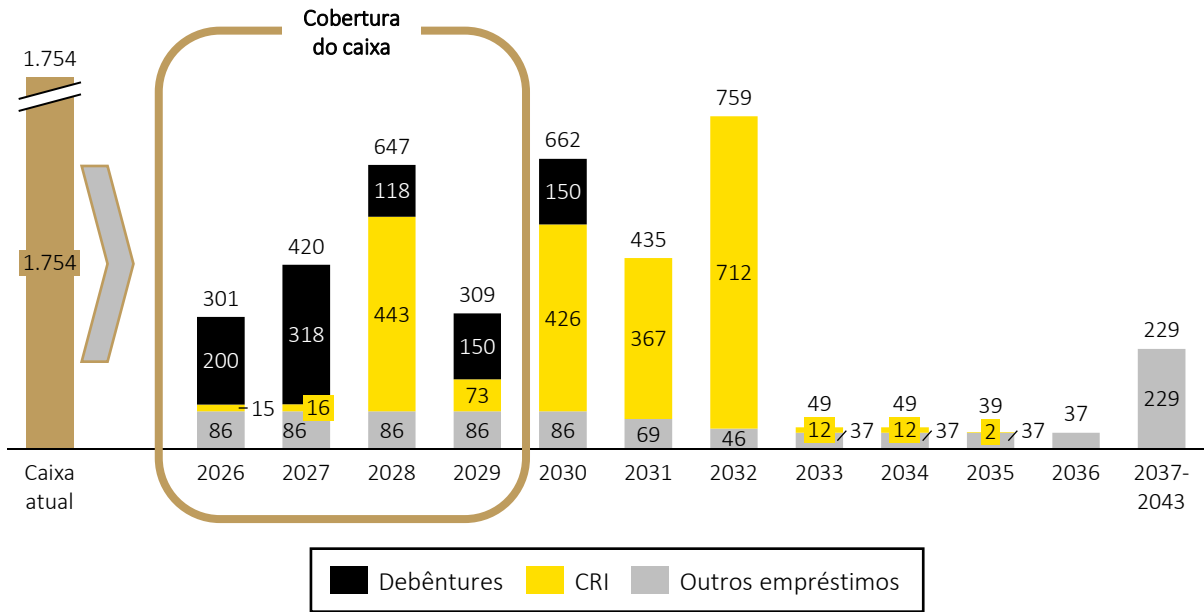
Perfil da dívida por indexador



Perfil da dívida por modalidade¹



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



(1) Visão caixa;



FLUXO DE CAIXA

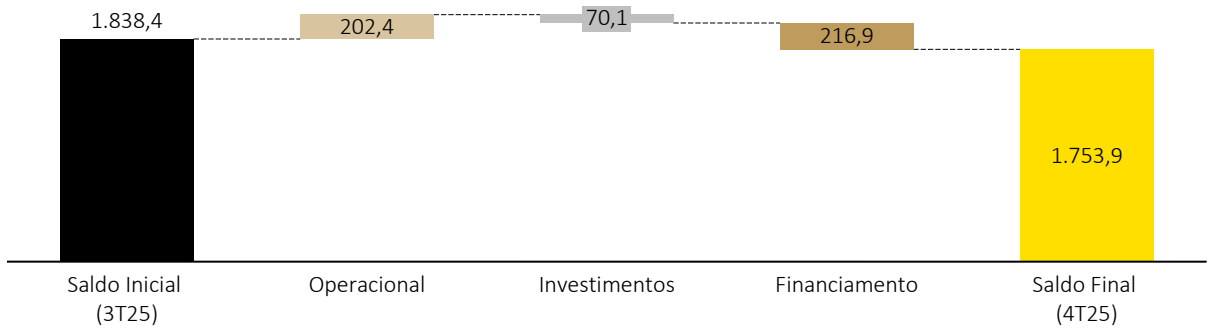
O caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) reduziu em R\$ 84,5 milhões em comparação ao trimestre anterior (3T25), finalizando em R\$ 1.753 milhões.

Principais variações foram (R\$ milhões):

- Caixa Líquido gerado pelas atividades

operacionais⁽¹⁾ de R\$ 202,4 milhões;

- Caixa Líquido das atividades de investimentos⁽²⁾ negativo em R\$ 70,1 milhões;
- Caixa Líquido das atividades de financiamento⁽³⁾ de R\$ 216,9 milhões negativos.



- (1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 208,6 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.
(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 174,8 milhões negativos classificados como “Aplicações Financeiras”.
(3) Caixa de Financiamento ajustado em R\$ 145,7 milhões referentes ao pagamento de ações em tesouraria.

INVESTIMENTOS

No 4T25, a Iguatemi investiu R\$110,1 milhões em CAPEX total, totalizando R\$301,1 milhões em 2025. Considerando os M&A’s (Compras e vendas) o investimento total líquido foi de R\$738,5 milhões no ano.

Vale destacar que, conforme mencionado anteriormente (pág 4 e pág 8) a Iguatemi fez a aquisição de R\$35,8 milhões em CEPAC’s da Operação Urbana Faria Lima.

CAPEX (R\$ mil)	2025
Manutenção	58.699
Desenvolvimento Imobiliário	170.292
Outros	72.053
Total ^{(1) (2)}	301.045
Aquisições ⁽³⁾	747.458
Desinvestimentos ⁽³⁾	- 310.000
Investimento Líquido Total	738.503

- (1) CAPEX compartilhado no guidance
(2) Não considera valores de capitalizações, que no trimestre somam R\$55,7 milhões no ano.
(3) No 4T25, foi realizada uma reclassificação para melhor apresentar o investimento líquido do período, dessa forma foram incluídas as vendas de participação para Funcef e RBR na linha de Aquisições, proporcionando maior clareza nas demonstrações financeiras na visão anual.



PORTFÓLIO IGUATEMI

RECICLAGEM DE PORTFÓLIO COMO PARTE DA ESTRATÉGIA DA COMPANHIA

Portfólio	Cidade	ABC Total Média (m ²) ⁽¹⁾	ABL Total Média (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)	Taxa de ocupação 4T25
Iguatemi São Paulo	São Paulo	48.854	48.854	59,66%	29.146	99,4%
JK Iguatemi	São Paulo	34.081	34.081	100,00%	34.081	97,9%
Pátio Higienópolis	São Paulo	34.100	34.100	28,95%	9.872	99,1%
Pátio Paulista	São Paulo	38.138	38.138	11,45%	4.367	99,2%
Market Place	São Paulo	21.262	21.262	51,00%	10.844	96,0%
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.958	30.958	60,00%	18.575	96,6%
Iguatemi Campinas	Campinas	77.519	73.350	70,00%	51.345	97,3%
Galleria	Campinas	32.153	32.153	51,00%	16.398	98,2%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	Sorocaba	64.122	64.122	61,01%	39.123	97,1%
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽³⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678	100%
Shopping Rio Sul	Rio de Janeiro	51.870	51.870	16,63%	8.626	97,8%
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.506	43.506	88,96%	38.703	95,2%
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.810	43.810	88,00%	38.552	93,7%
Subtotal Sudeste		526.928	519.881	58,34%	303.309	
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	68.792	68.792	42,58%	29.291	97,4%
Praia de Belas	Porto Alegre	46.165	46.165	57,55%	26.568	87,4%
Subtotal Sul		114.957	114.957	48,59%	55.860	
Iguatemi Brasília	Brasília	34.698	34.698	64,00%	22.207	97,5%
Subtotal DF		34.698	34.698	64,00%	22.207	
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.120	20.120	51,00%	10.261	98,4%
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	20.120	20.120	54,00%	10.865	95,8%
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁵⁾	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201	99,8%
Subtotal Outlet e Power Center		67.773	67.773	62,45%	42.327	
Subtotal Shoppings		744.356	737.309	57,47%	423.702	96,7%
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 ⁽⁴⁾	Porto Alegre	10.276	10.276	42,58%	4.376	
Torre Sky Galleria	Campinas	14.500	14.500	52,00%	7.540	
Subtotal Torres		53.510	53.510	49,65%	26.570	
Total		797.866	790.819	56,94%	450.272	

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

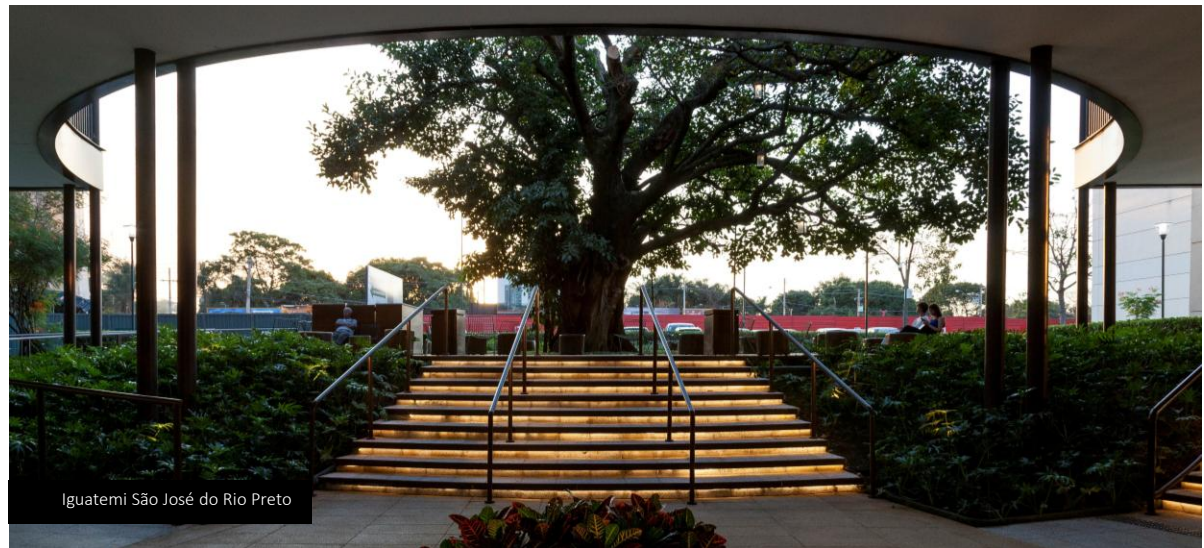
No médio/longo prazo, a Iguatemi continuará usando seu potencial construtivo de aproximadamente 1.460 mil m² de área privativa/imobiliária para fortalecer suas propriedades existentes.

do adensamento dos entornos de nossos empreendimentos. Por esse motivo, temos vendido frações de nossos terrenos para desenvolvimento de projetos de uso misto (comerciais, residenciais, mistos e multifamily).

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

Empreendimento	Área terreno (m ²)	Potencial Desenv. m ² (shopping e torre)	% Iguatemi
Iguatemi São Paulo	41.089	2.746	59,6%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo ⁽¹⁾	303.352	1.009.072	24,8%
Iguatemi Campinas	124.892	67.600	70,0%
Iguatemi Campinas - Power Center	59.400	181.635	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	96.440	30.600	42,6%
Iguatemi Esplanada	240.782	188.355	41,3%
Galleria	92.309	43.500	100,0%
Iguatemi Brasília	80.967	5.292	64,0%
Iguatemi Rio Preto	108.112	41.500	88,0%
JK Iguatemi	59.524	22.266	5,5%
Total	1.206.868	1.592.566	38,6%
ABL construída/comercializada		365.420	
Percentual de expansão		435,8%	

(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 75,7% 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, encerrou o ano de 2025 em R\$ 17,2 bilhões, 75,7% acima do Enterprise Value da Companhia no 4T25.

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.

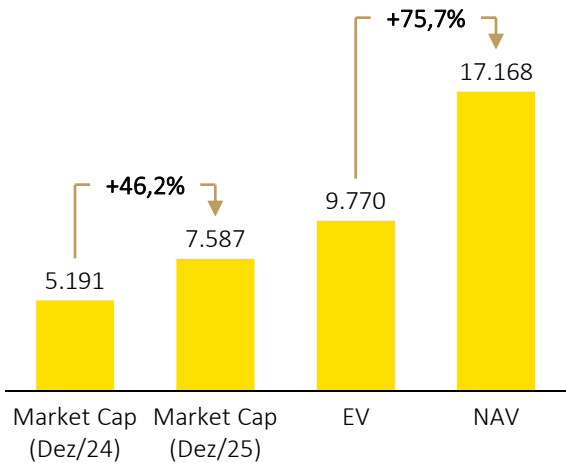
As seguintes premissas foram utilizadas:

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

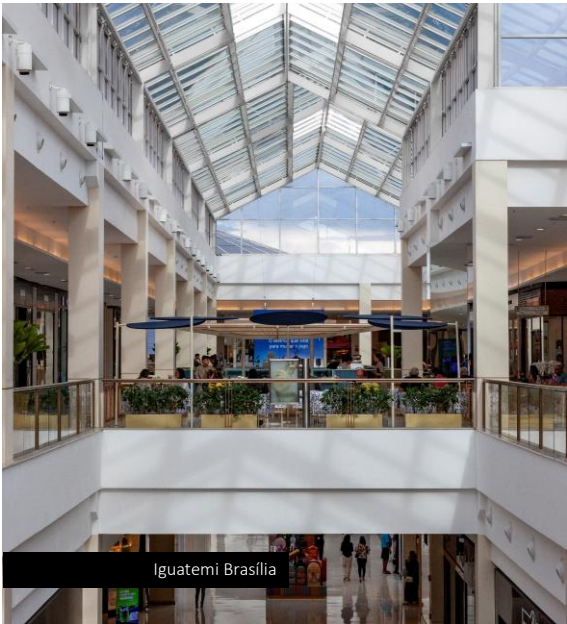
	Unit Equivalente									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	12M25
Valor a 100% (R\$ milhões)	16.406	19.328	21.830	24.780	24.888	23.859	20.908	22.728	26.988	32.203
Participação Iguatemi (R\$ milhões)	9.027	10.534	11.872	14.011	14.612	14.034	12.752	14.070	15.631	17.168
ABL total (mil m²)	746	746	757	710	711	709	723	727	753	753
ABL própria (mil m²)	455	455	459	453	471	469	489	490	481	481
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	25,57
NAV por Ação (R\$)	51,11	59,65	67,22	79,33	82,74	53,14	42,42	46,81	52,00	57,86

Data base: 31/12/2025

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



(1) Data base do Market Cap e EV: 31/12/2025;



EVENTOS

IGUATEMI SEGUE LEVANDO EXPERIÊNCIAS MEMORÁVEIS PARA OS SEUS CLIENTES

NATAL IGUATEMI

A Iguatemi encerrou mais um ano com uma programação exclusiva de Natal, reunindo a tradicional chegada do Papai Noel, oficinas temáticas e eventos especiais.

Neste ano, os shoppings RIOSUL e Pátio Paulista se destacaram com suas primeiras celebrações natalinas sob gestão da Iguatemi. No Pátio Paulista, a festa realizada em 16 de novembro — com atrações exclusivas — impulsionou o fluxo de visitantes, que cresceu 20% em relação ao mesmo dia do ano anterior.



Festa de Natal – Pátio Paulista

Já o Shopping RIOSUL promoveu, entre novembro e dezembro, quatro dias de desfiles temáticos com personagens e coral, animando o público em diferentes momentos do dia.



Parada de Natal – RIOSUL

Além dessas ativações, a temporada também foi marcada por um dos destaques mais aguardados do período: o show de luzes com projeção mapeada no Shopping Pátio Higienópolis, acompanhado de oficinas e atividades infantis que reforçaram o clima natalino.



Festa de Natal – Pátio Higienópolis

Dando continuidade à sua tradição, o Shopping Iguatemi São Paulo apresentou uma agenda intensa, incluindo a 6ª edição da Parada de Natal, que reuniu mais de 2 mil convidados, além de oficinas e apresentações. A temporada ainda contou com o Holiday Market da Ralph Lauren, que proporcionou uma experiência imersiva no universo da marca, com brindes e personalização exclusiva de caixas de presente.

2ª EDIÇÃO IGUATEMI TRANCOSO

Após o sucesso da primeira edição, a Iguatemi retornou à Praia das Tartarugas, em Trancoso, com uma programação de verão. Entre 19 de dezembro e 31 de janeiro de 2026, os visitantes desfrutaram de uma experiência Iguatemi à beira-mar, com serviço de praia, transporte, amenities e shows. A programação também contou com dois luais, com show de Donavon Frankenreiter e Elba Ramalho.



Praia das Tartarugas - Trancoso

WICKED – A EXPERIÊNCIA

Reforçando sua vocação para trazer atrações exclusivas ao público, o Iguatemi Campinas recebeu, entre 25 de novembro e 1º de fevereiro de 2026, a experiência imersiva “Wicked – A Experiência”. Inspirado na obra de Gregory Maguire, o espaço convidou os visitantes a explorar o universo das bruxas de Oz por meio de ambientes tridimensionais e jornada sensorial envolvente.

ESG

IGUATEMI ECERRA 2025 COM RECONHECIMENTOS QUE REFORÇAM O COMPROMISSO COM A AGENDA ESG

REFERÊNCIA EM SUSTENTABILIDADE

A Iguatemi encerra 2025 com reconhecimentos importantes no escopo ambiental, resultado da evolução na governança ESG e que reforça nosso compromisso com a gestão eficiente dos recursos naturais e a criação de valor sustentável para todos os stakeholders. Dentre esses reconhecimentos, podemos destacar:

- **ICO2 2026 – B3:** A Iguatemi foi novamente incluída na carteira ICO2 B3, marcando mais um ano consecutivo entre as empresas que se destacam pela gestão eficiente de carbono e pela transparência nas informações climáticas.
- **NOTA B NO CDP:** A Iguatemi obteve nota B no CDP (Carbon Disclosure Project), duas posições acima do resultado de 2024, nas categorias Mudanças Climáticas e Gestão Hídrica, refletindo nosso empenho contínuo em práticas responsáveis e na mitigação de impactos ambientais.
- **Reconhecimento na COP30:** A Iguatemi recebeu uma placa comemorativa na COP30 por estar entre as 30 empresas presentes nos 3 principais índices de sustentabilidade da B3: **ISE B3, ICO2 B3 e IDIVERSA B3.**

COMPROMISSO SOCIAL

No âmbito social, as conquistas da Iguatemi são fruto da dedicação da Companhia em manter o bem-estar e a colaboração dentro e fora do ambiente de trabalho.

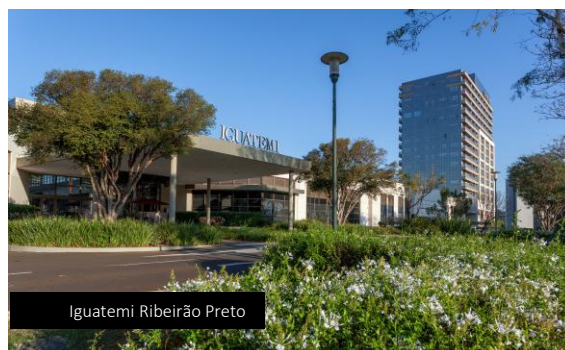
- **Top Employers:** Em janeiro de 2026, pelo 5º ano consecutivo, a Iguatemi recebeu a certificação Top Employers, reafirmando a disciplina da companhia na gestão de pessoas.



- **Prêmio Nacional de Qualidade de Vida:** no 4T25, mais uma vez a Iguatemi recebeu o Prêmio promovido pela ABQV.



- **Prêmio Ser Humano:** pelo 2º ano consecutivo a Iguatemi foi finalista do Prêmio Ser Humano promovido pela ABRH, na categoria ESG.



INICIATIVAS INTERNAS

Em 2025, a companhia continuou se dedicando a iniciativas internas de auxílio aos seus colaboradores e a sociedade. No 4T25, podemos destacar as ações do **Outubro Rosa** visando promover a conscientização e prevenção sobre o câncer de mama e câncer de colo do útero. Dentre as iniciativas, podemos destacar o **“Estacionou doou”** que na última quarta-feira de outubro reverteu 100% da renda líquida com estacionamento de todos os empreendimentos para instituições de apoio a pacientes oncológicas. Na última década a Iguatemi já doou mais de R\$4 milhões para diferentes entidades, contribuindo para a realização de mais de 18 mil mamografias.



Além disso, o ano de 2025 foi marcado por um excelente resultado da **Academia Iguatemi**, programa de aprendizagem dos colaboradores, e realizou o desenvolvimento de 194 líderes com duas instituições de ensino. O primeiro nível de liderança formou 123 colaboradores na **“Escola do Caos”** e o segundo nível de liderança formou 71 na ISE Business School.



MERCADO DE CAPITALAIS

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 31/12/2025, estão descritos no quadro a seguir:

Composição acionária (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)	IGTI4 (PNs)	IGTI11 (Units)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações PN	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% total
Acionista controlador	530.132.630	0	4.209.970	8.419.940	79.943.203	26,94%
Float	24.311.956	2.273.070	212.309.820	424.619.640	216.757.129	73,05%
Tesouraria	0	0	28.053	56.106	28.053	0,01%
Total	554.444.586	2.273.070	216.547.843	433.095.686	296.728.385	100,0%

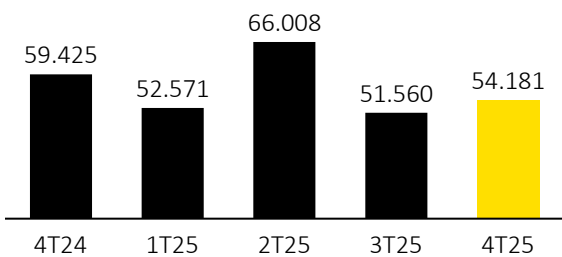
A Unit da Iguatemi encerrou o 4T25 cotada a R\$ 25,57. Atualmente, 14 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

O retorno gerado ao acionista fechou o 4T25 com queda de 0,2% em relação ao 4T24.

IGTI11	
Preço final (31/12/2025)	R\$ 25,57
Maior preço 4T25	R\$ 27,50
Menor preço 4T25	R\$ 22,88
Valorização no 4T25	4,45%
Número de units equivalentes	296.728.385
Market Cap (31/12/2025)	R\$ 7.587.344.812
Média diária de liquidez 4T25	R\$ 54.181.108

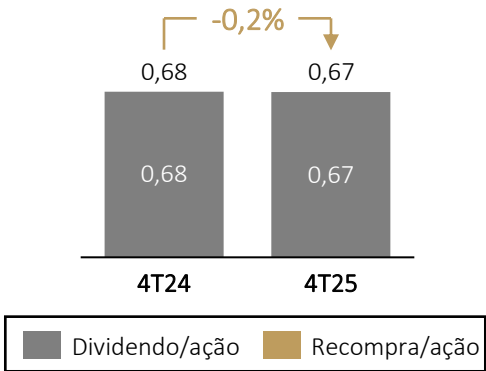
Fonte: Bloomberg. Data base: 31/12/2025

Volume trimestral médio (R\$ mil)

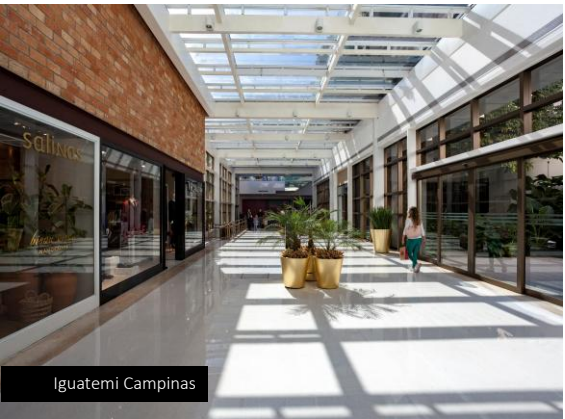


Fonte: Bloomberg. Data base: 31/12/2025

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



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





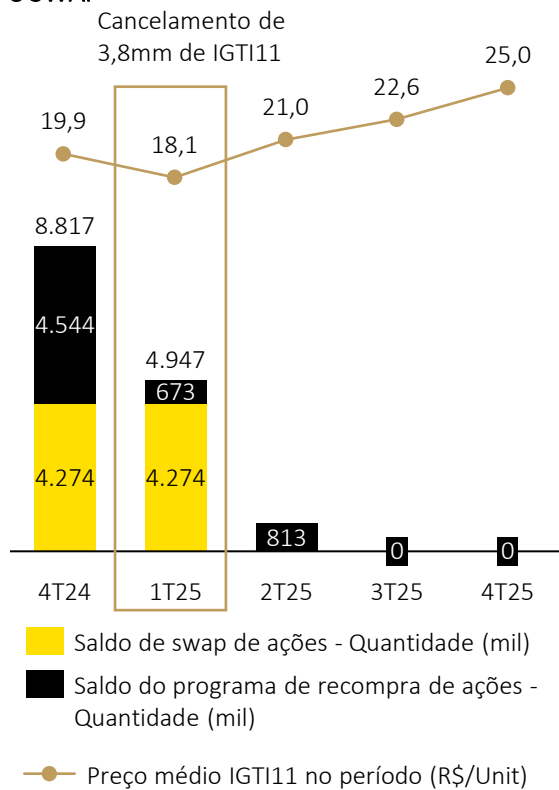
MERCADO DE CAPITAIS

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.

Evolução do programa de recompra de ações e SWAP



Iguatemi Porto Alegre

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

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

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

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

SOBRE A IGUATEMI S.A.

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

A Companhia foi pioneira ao inaugurar o primeiro shopping center do país, o Iguatemi São Paulo, que completa 59 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 790,8 mil m² de ABL total média, sendo a sua ABL própria correspondente a 450,3 mil m²

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

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



ANEXO

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E GERENCIAIS CONSOLIDADAS.

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

patrimonial na demonstração do resultado contábil do período.

Além disso, a Companhia apresenta números gerenciais ajustados, que excluem os efeitos da linearização de descontos e das revenda de ponto por acreditar que essa visão reflete a melhor visão dos resultados financeiros do período. Por último, para melhor entendimento dos resultados do business de shoppings, os resultados de shopping e varejo foram segregados entre as páginas 18 e 21.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO QUARTO TRIMESTRE DE 2025

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO GERENCIAL

DRE Consolidada – Gerencial (R\$ mil)	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
Receita Bruta	482.538	429.973	12,2%	1.745.077	1.501.654	16,2%
Deduções, impostos e contribuições	-66.505	-66.262	0,4%	-243.037	-242.766	0,1%
Receita Líquida	416.033	363.711	14,4%	1.502.040	1.258.887	19,3%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-110.228	-112.957	-2,4%	-371.746	-408.222	-8,9%
Resultado Bruto	305.805	250.754	22,0%	1.130.295	850.665	32,9%
Despesas/Receitas Operacionais	-39.055	-4.906	696,1%	10.775	-108.507	-109,9%
Despesas Gerais e Administrativas	-56.767	-52.588	7,9%	-185.426	-164.888	12,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	17.310	47.282	-63,4%	194.592	66.524	192,5%
Equivalência Patrimonial	402	400	0,6%	1.610	-10.143	-115,9%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	266.750	245.848	8,5%	1.141.070	742.158	53,8%
Resultado Financeiro	-106.088	-79.039	34,2%	-462.833	-272.267	70,0%
Receitas Financeiras	55.699	31.469	77,0%	182.077	118.202	54,0%
Despesas Financeiras	-161.787	-110.508	46,4%	-644.910	-390.469	65,2%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	160.662	166.809	-3,7%	678.237	469.891	44,3%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.565	-25.958	-40,0%	-95.609	-70.405	35,8%
Lucro/Prejuízo do Período	145.097	140.850	3,0%	582.628	399.486	45,8%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	145.065	140.804	3,0%	582.512	399.354	45,9%
Atribuído a Sócios Não Controladores	32	46	-30,7%	116	132	-12,0%



ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO CONTÁBIL E CONCILIAÇÃO

DRE Contábil (R\$ mil)	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
Receita Bruta	477.859	416.336	14,8%	1.728.738	1.477.074	17,0%
Deduções, impostos e contribuições	-66.236	-65.359	1,3%	-241.906	-240.729	0,5%
Receita Líquida	411.623	350.978	17,3%	1.486.833	1.236.345	20,3%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-110.154	-110.982	-0,7%	-371.207	-406.667	-8,7%
Resultado Bruto	301.469	239.996	25,6%	1.115.626	829.678	34,5%
Despesas/Receitas Operacionais	-39.705	-4.582	766,5%	7.203	-108.814	-106,6%
Despesas Gerais e Administrativas	-56.655	-52.028	8,9%	-185.116	-163.231	13,4%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	17.229	46.601	-63,0%	194.202	65.848	194,9%
Equivalência Patrimonial	-279	845	-133,0%	-1.883	-11.431	-83,5%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	261.764	235.414	11,2%	1.122.829	720.864	55,8%
Resultado Financeiro	-101.598	-68.468	48,4%	-446.163	-251.990	77,1%
Receitas Financeiras	80.916	54.692	47,9%	265.677	235.821	12,7%
Despesas Financeiras	-182.514	-123.160	48,2%	-711.840	-487.811	45,9%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	160.166	166.946	-4,1%	676.666	468.874	44,3%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.065	-25.704	-41,4%	-94.090	-68.998	36,4%
Lucro/Prejuízo do Período	145.101	141.242	2,7%	582.576	399.876	45,7%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	145.068	141.215	2,7%	582.460	399.771	45,7%
Atribuído a Sócios Não Controladores	32	27	18,5%	116	105	10,5%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO GERENCIAL X CONTÁBIL

DRE – Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial (R\$ mil)	4T25 Contábil	Ajustes ¹	4T25 Gerencial	12M25 Contábil	Ajustes ¹	12M25 Gerencial
Receita Bruta	477.859	4.679	482.538	1.728.738	16.339	1.745.077
Deduções, impostos e contribuições	-66.236	-269	-66.505	-241.906	-1.131	-243.037
Receita Líquida	411.623	4.410	416.033	1.486.833	15.207	1.502.040
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-110.154	-74	-110.228	-371.207	-539	-371.746
Resultado Bruto	301.469	4.336	305.805	1.115.626	14.669	1.130.295
Despesas/Receitas Operacionais	-39.705	650	-39.055	7.203	3.572	10.775
Despesas Gerais e Administrativas	-56.655	-112	-56.767	-185.116	-310	-185.426
Outras Receitas e Despesas Operacionais	17.229	81	17.310	194.202	390	194.592
Equivalência Patrimonial	-279	681	402	-1.883	3.493	1.610
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	261.764	4.986	266.750	1.122.829	18.241	1.141.070
Resultado Financeiro	-101.598	-4.490	-106.088	-446.163	-16.670	-462.833
Receitas Financeiras	80.916	-25.217	55.699	265.677	-83.600	182.077
Despesas Financeiras	-182.514	20.727	-161.787	-711.840	66.930	-644.910
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	160.166	496	160.662	676.666	1.571	678.237
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.065	-500	-15.565	-94.090	-1.519	-95.609
Lucro/Prejuízo do Período	145.101	-4	145.097	582.576	52	582.628
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	145.068	-3	145.065	582.460	52	582.512
Atribuído a Sócios Não Controladores	32	0	32	116	0	116

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



ANEXO

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	4T25 Contábil	Ajustes ¹	4T25 Gerencial	4T24 Contábil	Ajustes ¹	4T24 Gerencial
Receita Bruta	477.859	4.679	482.538	416.336	13.637	429.973
Impostos e descontos	-66.236	-269	-66.505	-65.359	-903	-66.262
Receita Líquida	411.623	4.410	416.033	350.977	12.734	363.711
Custos	-85.785	-75	-85.860	-67.219	-158	-67.377
Despesas administrativas	-41.314	-112	-41.427	-41.267	-560	-41.827
Despesas Pré-operacionais	-361	0	-361	-1.156	0	-1.156
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	17.229	81	17.310	46.601	681	47.282
Resultado de Equivalência Patrimonial	-279	681	402	845	-445	400
EBITDA	301.113	4.985	306.098	288.781	12.252	301.033
Depreciação e Amortização	-39.349	1	-39.348	-53.368	-1.818	-55.186
EBIT	261.764	4.986	266.750	235.413	10.435	245.848
Receitas Financeiras	80.916	-25.217	55.699	54.692	-23.223	31.469
Despesas Financeiras	-182.514	20.727	-161.787	-123.160	31.767	-91.393
IR e CSLL	-15.066	-499	-15.565	-25.704	-254	-25.958
Participação dos minoritários	-32	0	-32	-27	-19	-46
Lucro Líquido	145.068	-3	145.065	141.214	-410	140.804

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	4T25 Contábil	Ajustes ¹	4T25 Gerencial	4T24 Contábil	Ajustes ¹	4T24 Gerencial
Lucro Líquido	145.100	-3	145.097	141.241	-391	140.850
(+) IR / CS	15.066	499	15.565	25.704	254	25.958
(+) Despesas Financeiras Líquidas	101.598	4.490	106.088	68.468	10.571	79.039
EBIT (LAJIR)	261.764	4.985	266.749	235.413	10.434	245.847
(+) Depreciação e Amortização	39.349	-1	39.348	53.368	1.818	55.186
EBITDA	301.113	4.985	306.098	288.781	12.252	301.033
(+) Linearização ²	18.457	0	18.457	14.219	-3	14.219
EBITDA ajustado	319.570	0	324.554	303.000	0	315.252
EBITDA Ajustado - Shoppings	309.741	0	314.726	295.033	0	307.284
EBITDA Ajustado - Varejo	9.828	0	9.828	7.967	0	7.967

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

ANEXO

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	12M25 Contábil	Ajustes ¹	12M25 Gerencial	12M24 Contábil	Ajustes ¹	12M24 Gerencial
Receita Bruta	1.728.738	16.339	1.745.077	1.477.074	24.580	1.501.654
Impostos e descontos	-241.905	-1.132	-243.037	-240.729	-2.037	-242.766
Receita Líquida	1.486.833	15.207	1.502.040	1.236.345	22.542	1.258.887
Custos	-289.258	-539	-289.797	-250.657	266	-250.391
Despesas administrativas	-138.609	652	-137.958	-124.187	114	-124.073
Despesas Pré-operacionais	-1.156	-1.017	-2.173	-1.156	-1.771	-2.927
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	194.202	390	194.592	65.848	676	66.524
Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.883	3.493	1.610	-11.431	1.288	-10.143
EBITDA	1.250.129	18.185	1.268.314	914.762	23.115	937.877
Depreciação e Amortização	-127.300	0	-127.300	-193.898	-1.821	-195.719
EBIT	1.122.829	18.185	1.141.014	720.864	21.294	742.158
Receitas Financeiras	252.787	-70.709	182.077	281.858	-117.619	164.238
Despesas Financeiras	12.890	0	12.890	-46.037	0	-46.037
IR e CSLL	-711.840	54.039	-657.801	-487.811	97.342	-390.469
Participação dos minoritários	-94.090	-1.519	-95.609	-68.998	-1.407	-70.405
Lucro Líquido	-116	0	-116	-105	-27	-132

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

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	12M25 Contábil	Ajustes ¹	12M25 Gerencial	12M24 Contábil	Ajustes ¹	12M24 Gerencial
Lucro Líquido	582.460	-4	582.456	399.771	-417	399.354
(+) IR / CS	94.206	1.519	95.725	69.103	1.434	70.537
(+) Despesas Financeiras líquidas	446.163	16.670	462.833	251.990	20.277	272.267
EBIT (LAJIR)	1.122.829	18.185	1.141.014	720.864	21.294	742.158
(+) Depreciação e Amortização	127.300	0	127.300	193.898	1.821	195.719
EBITDA	1.250.129	18.185	1.268.314	914.762	23.115	937.877
(+) Linearização ²	41.650	0	41.650	67.428	0	67.428
EBITDA ajustado	1.291.779	18.185	1.309.963	982.190	23.115	1.005.305
EBITDA Ajustado - Shoppings ³	1.270.960	18.185	1.289.145	970.588	23.115	993.702
EBITDA Ajustado - Varejo ³	20.819	0	20.819	11.603	0	11.603

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

(2) Ajuste do processo de linearização para melhor apresentação.

(3) Abertura do resultado operacional por segmento

ANEXO

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO CONTÁBIL

Ativo (R\$ mil)	31/12/2025	30/09/2025	Var. %
Ativo Circulante	2.332.708	2.345.550	-0,5%
Disponibilidades	1.753.854	1.838.378	-4,6%
Contas a Receber	487.717	400.898	21,7%
Estoques	41.576	46.805	-11,2%
Tributos a Recuperar	32.365	39.157	-17,3%
Despesas Antecipadas	7.935	11.559	-31,4%
Outros Ativos Circulantes	9.261	8.753	5,8%
Ativo Não Circulante	7.164.393	7.081.452	1,2%
Ativo Realizável a Longo Prazo	519.279	541.311	-4,1%
Aplicações Financeiras	0	0	n/a
Contas a Receber	367.479	407.076	-9,7%
Tributos Diferidos	22.220	12.714	74,8%
Créditos com Partes Relacionadas	11.379	6.996	62,7%
Outros Ativos Não Circulantes	118.201	114.525	3,2%
Investimentos	6.485.833	6.376.449	1,7%
Participações Societárias	270.108	262.583	2,9%
Propriedades para Investimento	6.215.725	6.113.866	1,7%
Imobilizado	57.915	59.386	-2,5%
Intangível	101.366	104.306	-2,8%
Ativo Total	9.497.101	9.427.002	0,7%

Passivo (R\$ mil)	31/12/2025	30/09/2025	Var. %
Passivo Circulante	935.402	879.934	6,3%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	47.978	39.493	21,5%
Fornecedores	28.233	30.406	-7,1%
Obrigações Fiscais	41.404	33.135	25,0%
Empréstimos e Financiamentos	157.519	174.699	-9,8%
Debêntures	228.521	210.241	8,7%
Outras Obrigações	408.301	365.637	11,7%
Lucros e Receitas a Apropriar	23.446	26.323	-10,9%
Passivo Não Circulante	3.909.835	3.905.991	0,1%
Empréstimos e Financiamentos	2.844.977	2.867.039	-0,8%
Debêntures	733.033	732.674	0,0%
Passivos com Partes Relacionadas	0	829	-100,0%
Outros	222.193	207.039	7,3%
Tributos Diferidos	13.083	13.639	-4,1%
Provisões	34.188	34.057	0,4%
Lucros e Receitas a Apropriar	62.361	50.714	23,0%
Patrimônio Líquido	4.651.864	4.641.077	0,2%
Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393	0,0%
Reservas de Capital	1.354.190	1.350.141	0,3%
Reservas de Lucros	1.538.061	1.093.935	40,6%
Lucros / Prejuízos Acumulados	0	437.392	-100,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	220	216	1,9%
Passivo Total	9.497.101	9.427.002	0,7%

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Consolidado (R\$ mil)	31/12/2025	30/09/2025
Caixa Líquido Atividades Operacionais	-6.217	133.681
Caixa Gerado nas Operações	285.655	284.904
Lucro Líquido do Exercício	145.101	120.892
Depreciação e Amortização	39.349	31.408
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	3.718	545
Resultado de Equivalência Patrimonial	279	882
Variações Monetárias, Líquidas	86.520	92.435
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-20.361	-1.211
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-9.576	19.280
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	4.555	5.771
Provisão para Programa de Bonificação	16.177	5.048
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.946	1.389
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Receitas Diferidas	0	0
Amortização dos Custos de Captação	822	2.462
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	616	-705
Linearização dos descontos COVID-19	15.509	6.708
Variações nos Ativos e Passivos	-123.989	24.520
Outros	-167.883	-175.743
Caixa Líquido Atividades de Investimento	104.761	101.853
Aplicações Financeiras	174.843	-67.795
Aquisições de Ativo Não Circulante	187.081	-104.090
Venda de Ativo Permanente ¹	-274.322	290.116
Outros	17.159	-16.378
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-71.184	-238.464
Amortização de Financiamentos	-21.248	-122.780
Dividendos Pagos	-49.936	-49.936
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	0	-65.748
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	27.360	-2.930
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.653	11.583
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	36.013	8.653

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

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA AJUSTADO

Consolidado (R\$ mil)	31/12/2025	30/09/2025
Caixa Líquido Atividades Operacionais	202.410	338.665
Caixa Gerado nas Operações	348.614	347.399
Lucro Líquido do Exercício	145.101	120.892
Depreciação e Amortização	39.349	31.408
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	3.718	545
Resultado de Equivalência Patrimonial	279	882
Variações Monetárias, Líquidas	149.479	154.930
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-20.361	-1.211
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-9.576	19.280
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	4.555	5.771
Provisão para Programa de Bonificação	16.177	5.048
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.946	1.389
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Ajuste valor justo	0	0
Amortização dos Custos de Captação	822	2.462
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	616	-705
Linearização dos descontos COVID-19	15.509	6.708
Variações nos Ativos e Passivos	-123.989	24.520
Outros	-22.215	-33.254
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-70.082	169.648
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	187.081	-104.090
Venda de Ativo Permanente ¹	-274.322	290.116
Outros	17.159	-16.378
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-216.852	-380.953
Amortização de Financiamentos	-21.248	-122.780
Dividendos Pagos	-49.936	-49.936
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Pagamento de Juros	-145.668	-142.489
Outros	0	-65.748
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-84.524	127.360
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.838.378	1.711.018
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.753.854	1.838.378

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

- Caixa Operacional ajustado em R\$ 208,6 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

- Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 174,8 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

- Caixa de Financiamento ajustado em R\$ 145,7 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 156/2022, consistindo no lucro

operacional acrescido de resultado financeiro líquido e depreciação e amortização.

FFO: Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

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

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

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

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

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

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

Vendas Totais por m²: Venda totais dividido pela ABL total shoppings.

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

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

