



TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

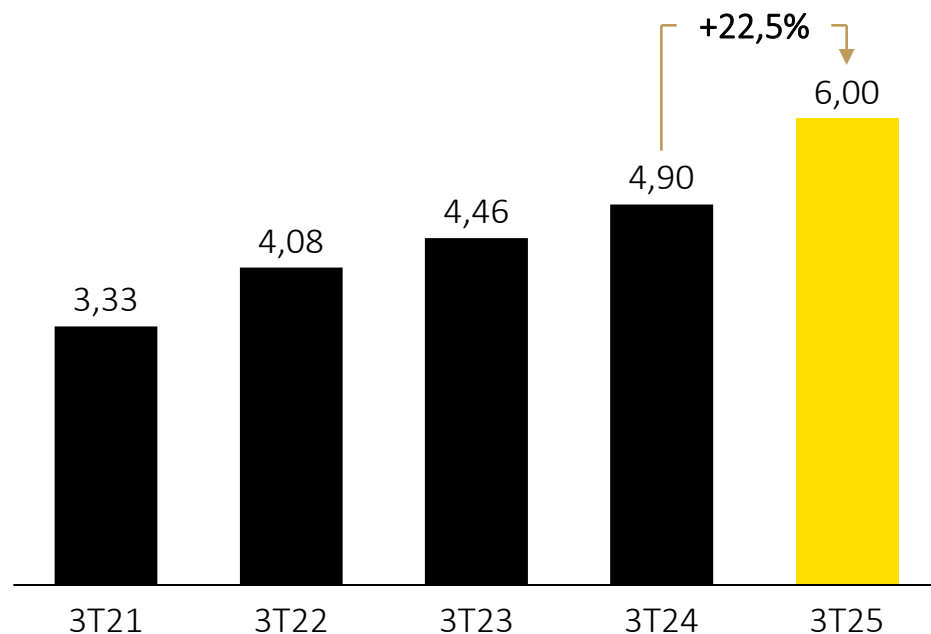
3 T 2 5

Agenda

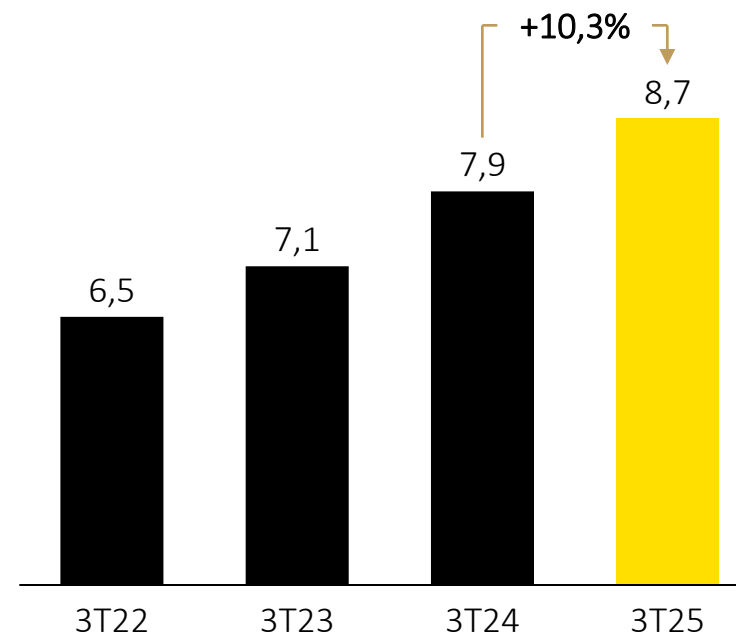
1. Destaques do trimestre
2. Desempenho Operacional e Financeiro

EXPANSÃO E QUALIFICAÇÃO IMPULSIONAM VENDAS DO PORTFÓLIO NO 3T25

Vendas totais em 3T's (R\$ bilhões)

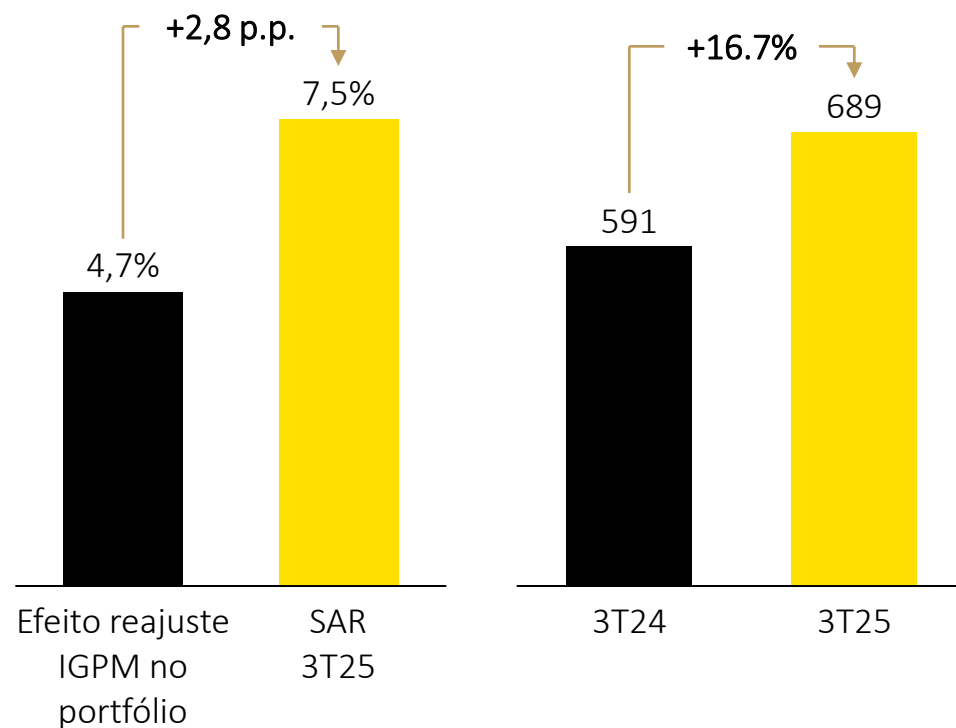


Vendas totais por m² (R\$ mil)

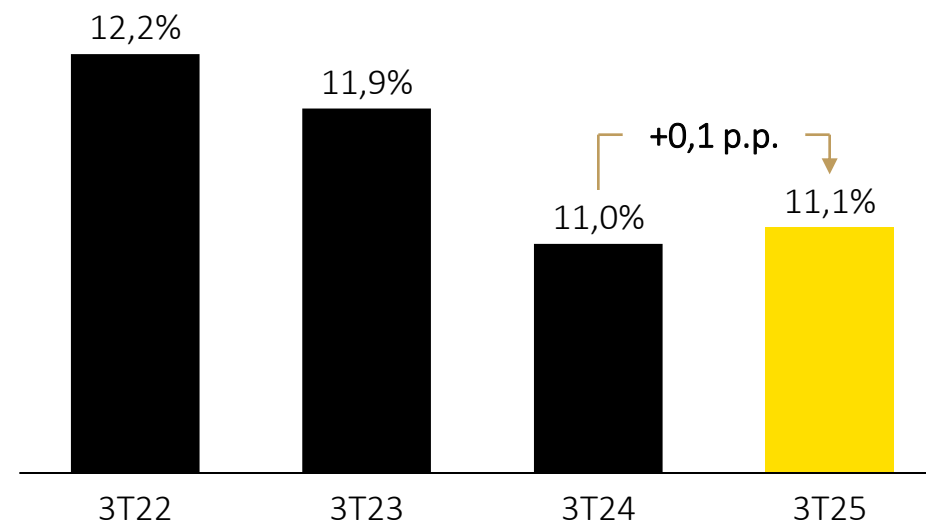


CRESCIMENTO REAL DOS ALUGUÉIS REFORÇA ESTRATÉGIA DE RENTABILIZAÇÃO DOS ATIVOS

Crescimento real SAR e Aluguel/m² - Shoppings

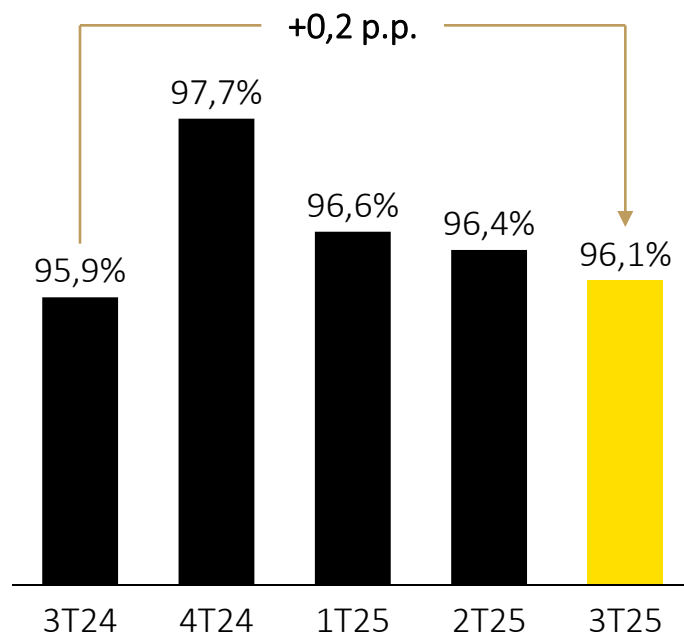


Evolução custo ocupação (% sobre as vendas)



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

Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



HIGHLIGHTS

- Iguatemi São Paulo: H&M, 1ª loja na América Latina, Alo Yoga e Moncler;
- Shopping JK Iguatemi: Christian Louboutin;
- Shopping Iguatemi Porto Alegre: Ricardo Almeida e MISCI;
- Shopping Iguatemi Porto Alegre: Chanel Beauty, Expansão e Livraria Travessa.

IGUATEMI ANUNCIA 4 NOVAS LOJAS COM H&M PREVISTAS PARA 2026

Inauguração 1ª Loja e Expansão H&M

- Posicionamento da Iguatemi como **parceira estratégica** para expansão da H&M no Brasil
- As quatro unidades totalizam cerca de 8 mil m² de ABL distribuídas nas regiões Sul e Sudeste:
 - Shoppings Iguatemi Porto Alegre e Praia de Belas
 - Shopping RIOSUL
 - Shopping Iguatemi Esplanada



H&M anuncia quatro novas lojas no Brasil para 2026

Após estreia em agosto, varejista sueca prevê inaugurações em Sorocaba (SP), Rio de Janeiro (RJ) e Porto Alegre (RS) para próximo ano

Da CNN Brasil

25/09/25 às 18:48 | Atualizado 25/09/25 às 18:48



IGUATEMI CONCLUI VENDA DE PARTICIPAÇÕES NOS PÁTIOS HIGIENÓPOLIS E PÁTIO PAULISTA

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



HIGHLIGHTS

- **Venda de participação** nos shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis **para a FUNCEF e RBR, respectivamente**
- As operações somaram **R\$ 414,4 milhões** (referente a 7% do Pátio Higienópolis e 10% do Pátio Paulista), sendo **R\$290,1 milhões recebidas entre agosto e setembro**;
- % final da Iguatemi nos empreendimentos:
 - **11,45%** do Pátio Paulista
 - **28,95%** do Pátio Higienópolis
- O investimento total de R\$700 milhões, nos dois ativos, foi parcialmente suportado pela venda de 49% do Complexo Market Place e do Shopping Galleria concluída em junho, por R\$500 milhões.

IGUATEMI – CULTURA, EXPERIÊNCIAS E PESSOAS

GPTW 2025 – Vozes Iguatemi

- A Iguatemi manteve a **favorabilidade de seus colaboradores em 83% na pesquisa anual de clima aplicada pela GPTW**;
- As afirmativas que tiveram as maiores notas foram: **orgulho, respeito e imparcialidade**, que são elementos dos valores da Iguatemi.
- Com esse resultado a Iguatemi foi reconhecida pelo **7º ano consecutivo como uma das melhores empresas para se trabalhar** segundo a classificação GPTW



TEATRO IGUATEMI– IGUATEMI SÃO PAULO

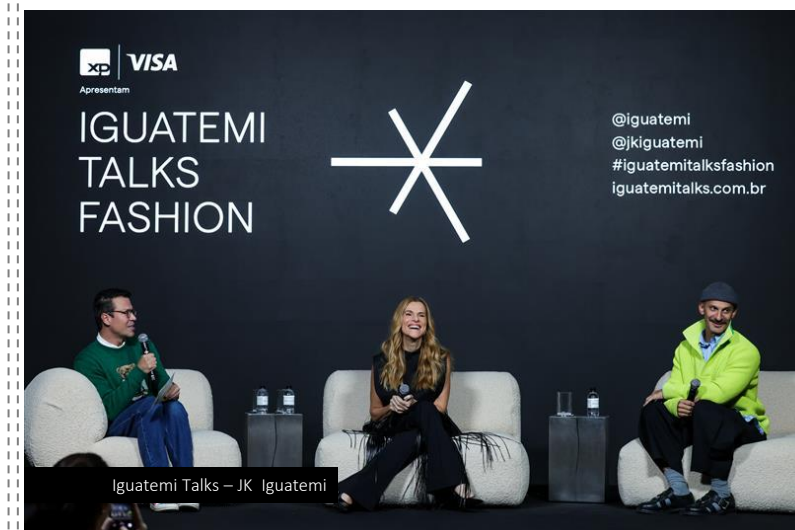
- Inauguração do Teatro Iguatemi fortalece o papel da Iguatemi como incentivadora de arte e cultura;
- O Teatro está localizado no 10º andar do Iguatemi Paulo, e pode receber até 258 pessoas em um ambiente moderno com experiência sensorial e acústica inovadora.



Teatro Iguatemi – Iguatemi São Paulo

IGUATEMI TALKS – 9ª EDIÇÃO

- Iguatemi foi mais uma vez, **palco das principais discussões sobre tendências de moda, consumo e lazer do cenário global**;
- O evento aconteceu nos dias 21 e 22 de outubro e contou com a participação de personalidades como Constanza Pascolato, Giambattista Valli e Daniella Vitale.



Agenda

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

PRINCIPAIS INDICADORES OPERACIONAIS

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

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

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

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

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

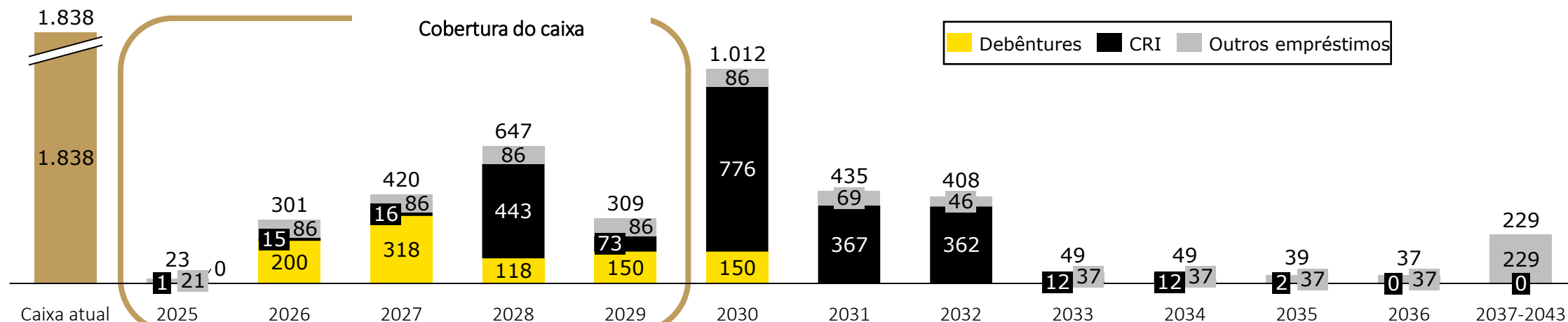
Indicadores Financeiros – Gerencial	3T25	3T24	Var. %	09M25	09M24	Var. %
Receita Líquida	372.864	310.653	20,0%	1.086.007	895.177	21,3%
EBITDA (R\$ mil)	291.703	227.488	28,2%	962.272	636.844	51,1%
Margem EBITDA	78,2%	73,2%	5,0 p.p.	88,6%	71,1%	17,5 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	120.869	101.171	19,5%	437.447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

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

(2) NOI Shoppings consolidado na participação Iguatemi

ENDIVIDAMENTO E LIABILITY MANAGEMENT

Cronograma de Amortização da Dívida



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

Dívida Líquida/EBITDA:
1,84X

desconsiderando o
ganho de capital com a
venda do Complexo
Market Place e Galleria

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

Contato

Ciro Neto
CEO

Guido Oliveira
CFO e Diretor de Relações com Investidores

Marcos Souza
Diretor de Relações com Investidores e Planej. Integrado

Victor Barbosa
Gerente de Relações com Investidores

Gabriela Hawat
Analista de Relações com Investidores

Ana Beatriz Lima
Analista de Relações com Investidores

+55 11 3137-7134/ 7037

ri@lguatemi.com.br

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

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