



IGUATEMI
S.A.

Novembro, 2025

APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL



AGENDA

- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 GOVERNANÇA
- 5 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 6 APÊNDICE

MISSÃO, VISÃO E VALORES



MISSÃO

Surpreender e encantar as pessoas, proporcionando experiências de consumo e entretenimento únicas, memoráveis e conscientes.

VISÃO

Sermos reconhecidos no mundo por ter os melhores e mais admirados shoppings e empreendimentos nos mercados em que atuamos.

VALORES

- 1) UAU! Excelência, qualidade de detalhes e encantamento.
- 2) Paixão pelas diversas pessoas e por nossos negócios.
- 3) Somos obstinados por resultados sustentáveis.
- 4) Pensamos como dono, arregaçamos a manga e suamos a camisa.
- 5) Sabemos onde queremos chegar, planejamos e alcançamos nossos objetivos.
- 6) Sonhamos com o impossível e chegamos lá, inovando sempre.
- 7) Geramos impacto positivo em nosso ecossistema.

VISÃO GERAL

- Portfólio composto por 15⁽¹⁾ shoppings, 2 premium outlets e 4 torres comerciais, totalizando 789 mil m2 de ABL total média (489 mil m2 de ABL própria média).
- Operações focadas no público das classes A e B e nas regiões Sul e Sudeste do Brasil.
- Única operadora de shoppings que possui sua marca reconhecida dentre as 60 marcas mais valiosas no Brasil, pelo 11º ano consecutivo.
- Uma das empresas mais bem ranqueadas na indústria, com rating 'AAA(bra)' pela Fitch.
- Sólidas taxas de crescimento: vendas atingiram R\$ 6,3 bilhões no 2T25, um aumento de 27,4% em comparação ao 2T24.



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

FOCO NO PÚBLICO DE ALTA RENDA, PRINCIPALMENTE NAS REGIÕES SUL E SUDESTE...



📍 Distrito Federal: Maior renda per capita do país

✓ Iguatemi Brasília

📍 São Paulo: 2ª maior renda per capita do país

✓ Iguatemi São Paulo

✓ Iguatemi Esplanada

✓ JK Iguatemi

✓ Galleria

✓ Pátio Higienópolis

✓ Power Center Campinas

✓ Pátio Paulista

✓ Iguatemi Ribeirão Preto

✓ Market Place

✓ Iguatemi Rio Preto

✓ Iguatemi Alphaville

✓ Iguatemi Campinas

📍 Rio de Janeiro: 3ª maior renda per capita do país

✓ Rio Sul Shopping Center

📍 Rio Grande do Sul: 4ª maior renda per capita do país

✓ Iguatemi Porto Alegre

✓ Praia de Belas

✓ I Fashion Outlet Novo Hamburgo

📍 Santa Catarina: 5ª maior renda per capita do país

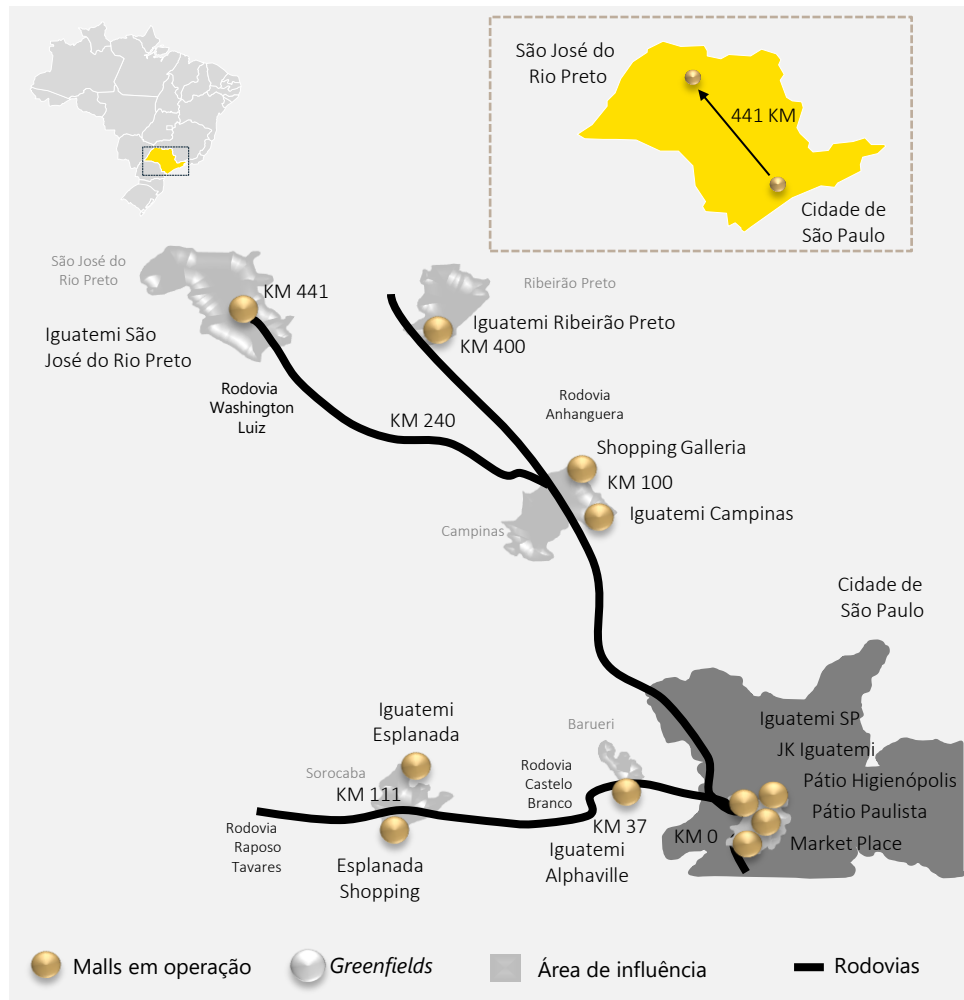
✓ I Fashion Outlet Santa Catarina

Estado	# de Malls/Outlets	# de Torres	ABL Própria (m²)
SP ⁽¹⁾	11	3	378.107
RJ ⁽¹⁾	1	-	8.643
RS ⁽¹⁾	3	1	69.285
DF	1	-	22.198
SC	1	-	10.862

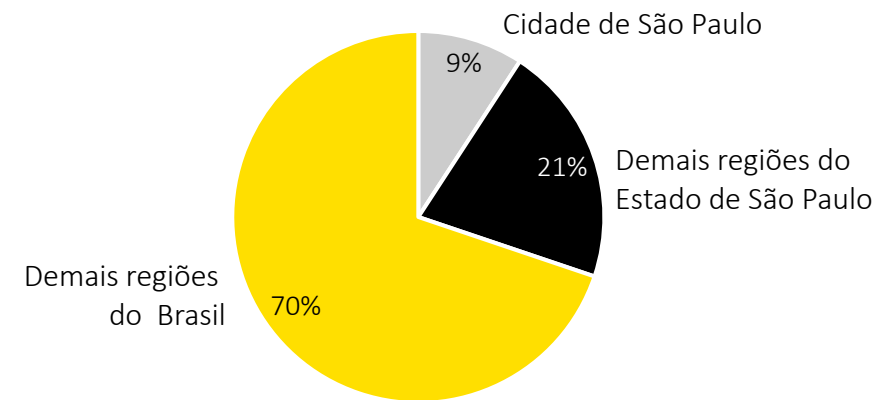
Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, PNAD Contínua - 2023

(1) ABL própria em SP inclui 11 shoppings centers mostrados no mapa, 3 torres comerciais e 1 Power Center, e reflete a participação ao final do período (16,63% para Rio Sul Shopping Center, 0% para Iguatemi São Carlos, 60% para Iguatemi Alphaville). No Rio Grande do Sul (RS), a ABL própria inclui uma torre comercial.

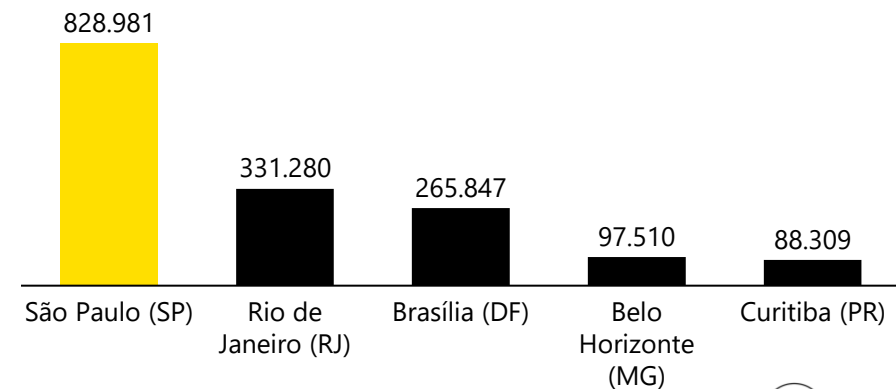
...E COM SÓLIDA PRESENÇA NO ESTADO DE SÃO PAULO



PIB do Estado de São Paulo é muito relevante no Brasil ¹



A cidade de São Paulo possui o maior PIB do país (R\$ milhões) ¹



(1) Fonte: IBGE, Sistema de Constas Regionais – SCR, 2021 (dados mais atuais disponíveis)

A IGUATEMI CONSTRUIU AO LONGOS DOS ANOS UMA MARCA SÓLIDA E RECONHECIDA PELO VAREJO E PELO CONSUMIDOR FINAL



CONSTRUÇÃO DA MARCA

- Ativos diferenciados - boas localizações, arquitetura de alto padrão e manutenção recorrente;
- Serviços e eventos inovadores;
- Melhora constante do mix de lojas.

Única empresa de shopping centers com **marca reconhecida entre as 60 mais valiosas do Brasil⁽¹⁾**, pelo 11º ano consecutivo.

Iguatemi se tornou um sinônimo de shopping no Brasil.

⁽¹⁾ Fonte: Exame, "As 60 Marcas Mais Valiosas do Brasil em 2019".

PORTFOLIO DE ATIVOS

Ativos	Inauguração	Cidade	% Iguatemi	ABL Total (m²)	ABL Iguatemi (m²)	Receita 4T24 ⁽¹⁾ por m² (R\$)
Iguatemi São Paulo	1966	São Paulo	59,57%	48.792	29.065	1.973
JK Iguatemi	2012	São Paulo	100,00%	34.081	34.081	1.440
Pátio Higienópolis	1999	São Paulo	28,95%	34.107	9.874	1.273
Pátio Paulista	1989	São Paulo	11,45%	38.169	4.370	-
Market Place	1995	São Paulo	100,00%	21.253	21.253	491
Iguatemi Alphaville	2011	Barueri	60,00%	30.957	18.574	534
Iguatemi Campinas	1980	Campinas	70,00%	73.212	51.249	666
Galleria	1992	Campinas	100,00%	31.978	31.978	393
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	1991	Sorocaba	60,94%	64.736	39.447	531
Iguatemi Esplanada - Área Proprietária ⁽³⁾	-	Sorocaba	100,00%	3.678	3.678	-
Shopping Rio Sul	1980	Rio de Janeiro	16,63%	51.975	8.644	319
Iguatemi Ribeirão Preto	2013	Ribeirão Preto	88,96%	43.369	38.581	346
Iguatemi Rio Preto	2014	São José do Rio Preto	88,00%	43.752	38.502	844
Sub-total Sudeste			63,32%	520.059	329.296	375
Iguatemi Porto Alegre	1983	Porto Alegre	42,58%	67.869	28.899	778
Praia de Belas	1991	Porto Alegre	57,55%	44.755	25.757	463
Sub-total Sul			48,53%	112.625	54.655	620
Iguatemi Brasília	2010	Brasília	64,00%	34.697	22.206	589
Sub-total Distrito Federal			64,00%	34.697	22.206	589
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	2013	Novo Hamburgo	51,00%	20.048	10.225	307
I Fashion Outlet Santa Catarina	2018	Tijucas	54,00%	20.115	10.862	197
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁴⁾	-	Campinas	77,00%	27.534	21.201	66
Sub-total Premium Outlet & Power Center			62,47%	67.698	42.288	190
Sub-total Shoppings			61,01%	735.078	448.445	591
Torre Market Place I	1991	São Paulo	100,00%	15.345	15.345	215
Torre Market Place II	1992	São Paulo	100,00%	13.389	13.389	
Torre Iguatemi Porto Alegre ⁽⁵⁾	2016	Porto Alegre	42,58%	10.276	4.376	282
Torre SkyGalleria	2022	Campinas	52,00%	14.500	7.540	222
Sub-total Torres			75,97%	53.510	40.650	239
Total ⁽⁶⁾			62,02%	788.588	489.095	831

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.

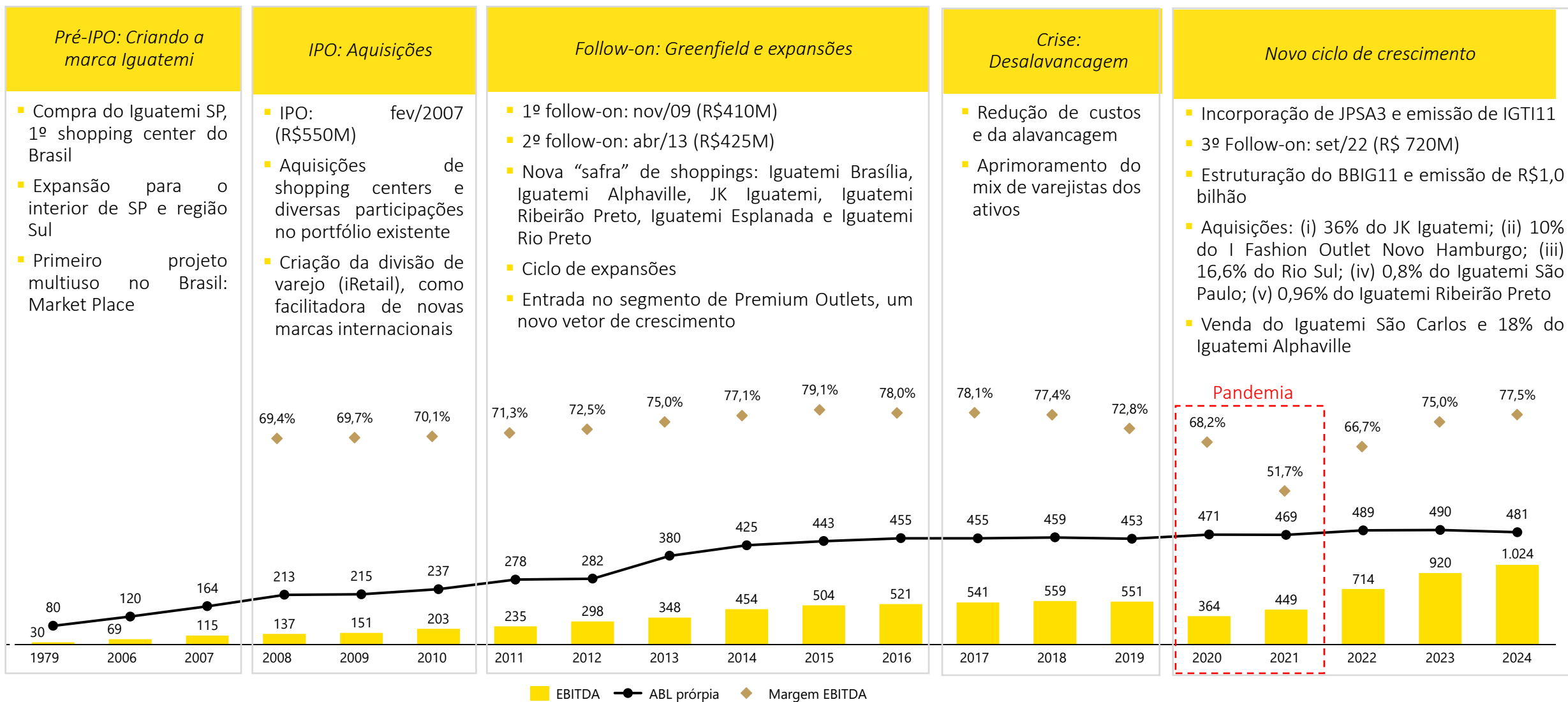
4) Considera a participação indireta de 6,58% detida através da Maiojama Participações.

5) Power Center localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

AGENDA

- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 GOVERNANÇA
- 5 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 6 APÊNDICE

A IGUATEMI CRIOU A PLATAFORMA PARA IMPLEMENTAR UM CRESCIMENTO LUCRATIVO, RESILIENTE E SUSTENTÁVEL



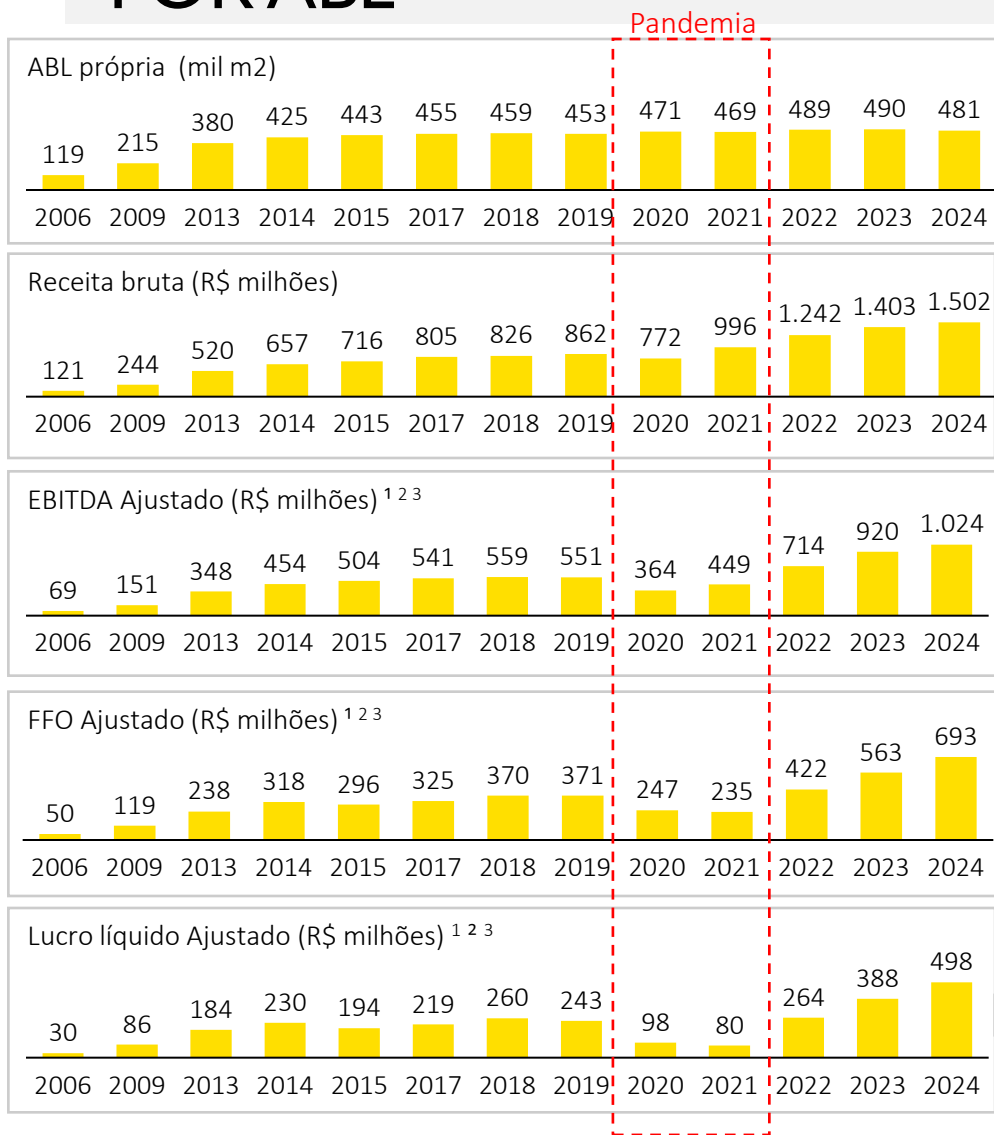
(1) Para 2019 EBITDA ajustado excluindo reconhecimento da venda do Iguatemi Caxias (3T19) e Iguatemi Florianópolis (4T19).

(2) Para 2020 EBITDA ajustado excluindo o efeito da linearização.

(3) Para 2021, 2022, 2023 e 2024, excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia.

(4) Para 2024 EBITDA ajustado excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce e SWAP de ações e ganho/prejuízo de capital.

CRESCIMENTO DE QUALIDADE RESULTOU EM MAIOR LUCRATIVIDADE POR ABL



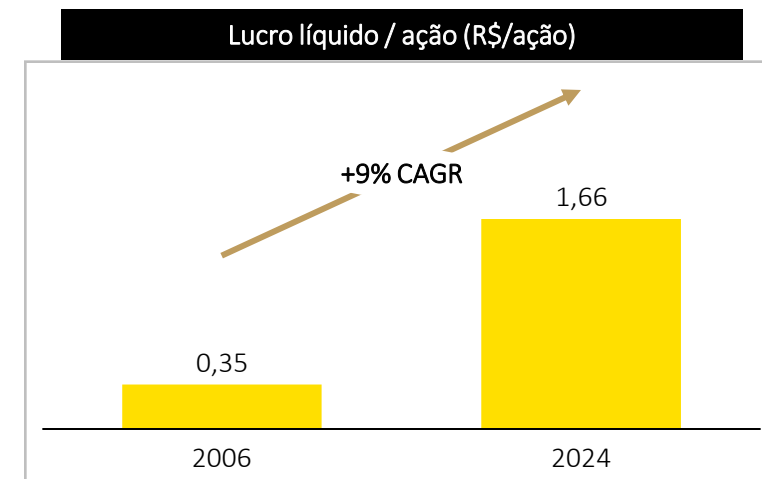
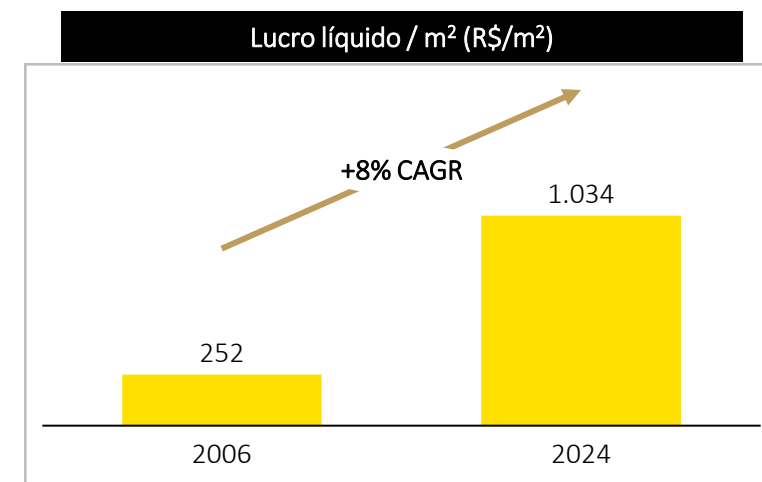
8% CAGR
ABL Própria cresceu 4,0x

15% CAGR
Receita cresceu 12,4x

16% CAGR
EBITDA cresceu 14,8x

16% CAGR
FFO cresceu 13,9x

17% CAGR
Lucro líquido cresceu 16,6x



(1) Para 2019 EBITDA, Lucro líquido e FFO ajustados excluindo reconhecimento da venda do Iguatemi Caxias (3T19) e Iguatemi Florianópolis (4T19).

(2) Para 2020 EBITDA, Lucro líquido e FFO ajustado excluindo o efeito da linearização.

(3) Para 2021, 2022 e 2023, excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia.

AGENDA

- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 GOVERNANÇA
- 5 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 6 APÊNDICE

COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS



A IGUATEMI SEGUIRÁ ENTREGANDO *GREENFIELDS* SELECIONADOS E DE ALTA QUALIDADE



GREENFIELDS SELECIONADOS, EM BOAS LOCALIZAÇÕES E NO FORMATO ADEQUADO CONTRIBUEM PARA UM PORTFÓLIO DE QUALIDADE

Ativos	Inauguração	Cidade	% Iguatemi	ABL Total (m ²)	ABL Iguatemi (m ²)
I Fashion Outlet Santa Catarina	2018	Tijucas	54,00%	20.114	10.862
Iguatemi São José do Rio Preto	2014	São José do Rio Preto	88,00%	43.713	38.467
Iguatemi Ribeirão Preto	2013	Ribeirão Preto	88,96%	43.366	38.162
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	2013	Novo Hamburgo	51,00%	20.048	10.225
JK Iguatemi	2012	São Paulo	100,00%	33.857	33.857
Iguatemi Alphaville	2011	Barueri	78,00%	30.968	24.155
Iguatemi Brasília	2010	Brasília	64,00%	34.657	22.180
Total				226.723	

Nos anos que seguiremos seremos **ainda mais seletivos** na adição de novos malls ao portfólio.

I FASHION OUTLET SANTA CATARINA - SC

DEZ 2018



ABL Total: 20.114 m2.

IGUATEMI SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

ABR 2014



ABL Total: 43.649 m2.

IGUATEMI RIBEIRÃO PRETO - SP

SET 2013



ABL Total: 43.338 m2.

I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO - RS

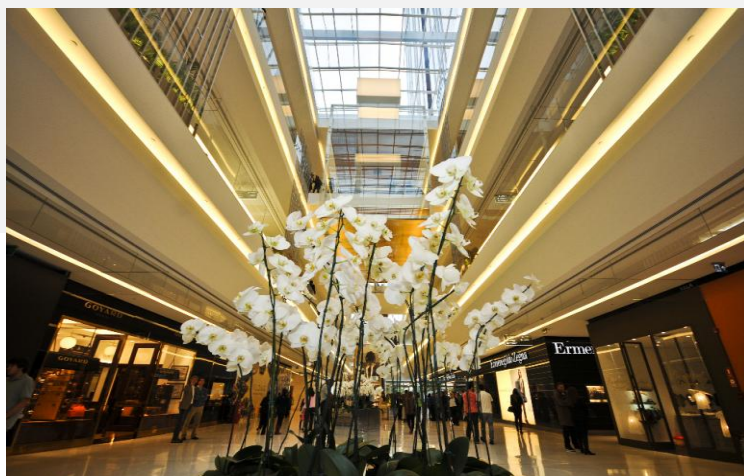
SET 2013



ABL Total: 20.048 m2.

JK IGUATEMI - SP

JUN 2012



BALENCIAGA

PRADA



GOLDEN GOOSE / ★

BVLGARI

ALEXANDRE
BIRMAN

BURBERRY

SEPHORA

ZARA



GOYARD
MALLETIER DEPUIS 1853
PARIS



Ermenegildo Zegna



ABL Total: 33.554 m2.

IGUATEMI ALPHAVILLE - SP

ABR 2011



ABL Total: 30.968 m2.

IGUATEMI BRASÍLIA - DF

MAR 2010



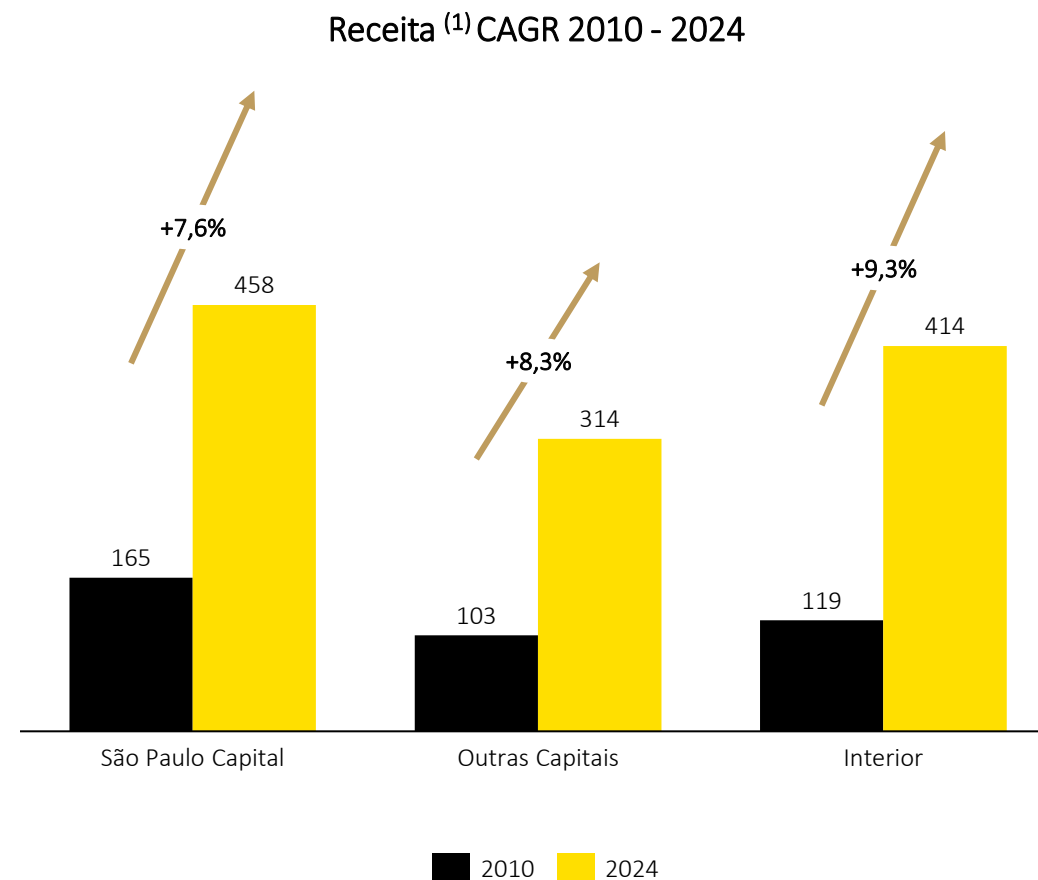
ABL Total: 34.657 m2.

MIX DE QUALIDADE, ADENSAMENTO QUALIFICADO DO ENTORNO E EXPANSÕES SELETIVAS FORTALECEM OS ATIVOS DO PORTFÓLIO



A CONSTANTE REAVALIAÇÃO DO MIX DE LOJAS PERMITIU UMA BOA PERFORMANCE AO LONGO DOS ANOS

Ativos existentes antes do IPO	Receita ⁽¹⁾ /m ² 2010	Receita ⁽¹⁾ /m ² 2024	Receita ⁽¹⁾ /m ² CAGR 2010-2024	Receita ⁽¹⁾ CAGR 2010-2024
Iguatemi São Paulo	3,213	8,321	7,0%	8,7%
Market Place	1,379	1,870	2,2%	1,5%
Subtotal – São Paulo Capital	2,492	6,237	6,8%	7,6%
Praia de Belas	1,189	1,815	3,1%	6,4%
Iguatemi Porto Alegre	1,759	3,433	4,9%	9,1%
Subtotal - Outras Capitais	1,519	2,790	4,4%	8,3%
Iguatemi Campinas	1,214	2,869	6,3%	8,5%
Iguatemi São Carlos	0,319	0,869	7,4%	6,4%
Galleria	0,583	1,536	7,2%	9,6%
Esplanada ⁽²⁾	1,165	2,151	4,5%	11,0%
Subtotal - Interior	0,947	2,209	6,2%	9,3%



(1) Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Locação Temporária e Estacionamento.

(2) Contempla o complexo Esplanada, composto pelo Shopping Esplanada e Iguatemi Esplanada.

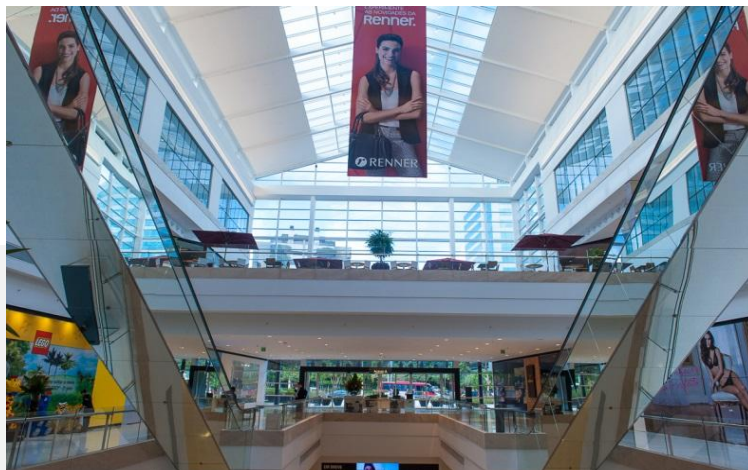
EXPANSÕES FORTALECEM ATIVOS EXISTENTES E POSSIBILITAM A ADIÇÃO DE LOJISTAS DIFERENCIADOS E MUITAS VEZES EXCLUSIVOS À REGIÃO

Ativo	Inauguração da Expansão	Cidade	ABL Original (m ²)	ABL da Expansão (m ²)	ABL Final (m ²)
Iguatemi Porto Alegre	abr/16	Porto Alegre	44.416	23.494	67.910
Iguatemi São Paulo	set/15	São Paulo	48.062	1.628	49.690
Iguatemi Campinas	abr/15	Campinas	53.593	19.509	73.102
Iguatemi Esplanada ⁽¹⁾	nov/13	Sorocaba	25.257	39.551	64.808
Praia de Belas	nov/13	Porto Alegre	27.228	17.540	44.768
Total				101.722	

(1) Considera o complexo Iguatemi Esplanada, formado pelo Esplanada Shopping e o Iguatemi Esplanada.

EXPANSÃO DO IGUATEMI PORTO ALEGRE - RS

ABR 2016



Inaugurada em 27 de Abril de 2016 com 90% da ABL locada.
ABL da expansão: 20.376 m2.

EXPANSÃO DO IGUATEMI SÃO PAULO - SP

MAIN PLAZA (MAI 2015) & EXPANSÃO (SET 2015)



DOLCE & GABBANA

Cartier

P.I.S.E.L.L.I

SAINT LAURENT
PARIS

Expansão inaugurada em Setembro de 2015 com 75% da ABL locada.
ABL da expansão: 1.188 m2.

EXPANSÃO DO IGUATEMI CAMPINAS - SP

ABR 2015



Inaugurada em 30 de Abril de 2015 com 90% da ABL locada
ABL da expansão: 19.979 m2.

EXPANSÃO DO IGUATEMI ESPLANADA - SP

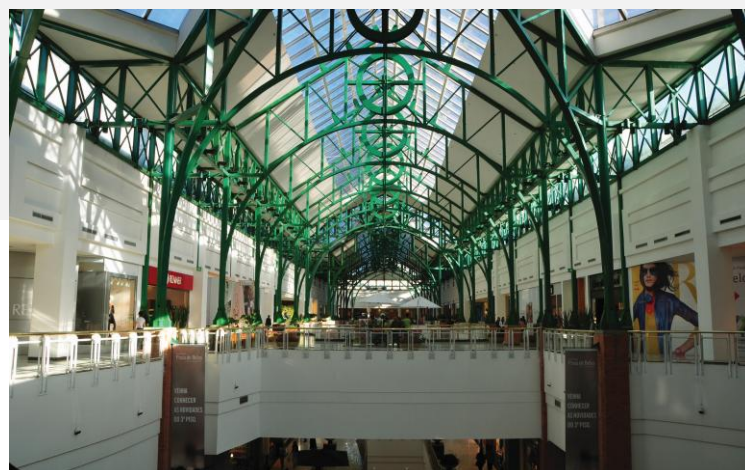
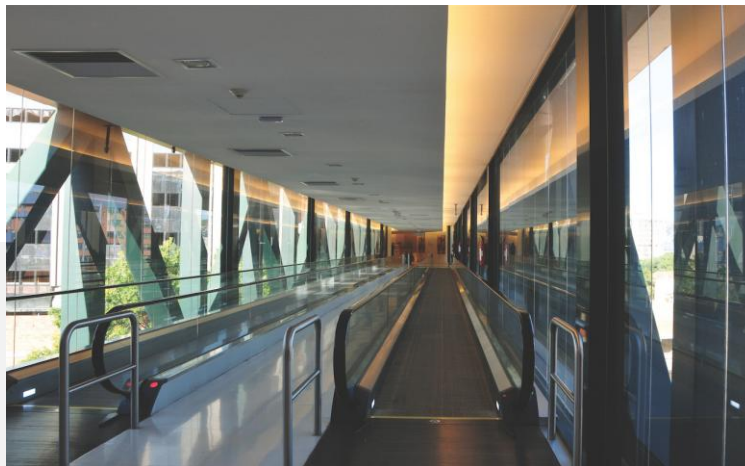
NOV 2013



ABL da expansão: 39.550 m2.

EXPANSÃO DO PRAIA DE BELAS - RS

NOV 2013



ABL da expansão: 17.624 m2.

EXPANSÃO DO IGUATEMI BRASÍLIA - DF

OUT 2024



NOVAS LOJAS SERÃO
DIVULGADAS EM BREVE

ABL da expansão: 15.500 m2.

ADENSAMENTO E DESENVOLVIMENTO QUALIFICADO DO ENTORNO

Ativo	Data do Anúncio	Transação	Tipo de Torre	Área Privativa (mil m ²)	Valor Total da Transação (R\$ mi) ¹	Inauguração	% IGTI	CAPEX IGTI (R\$ mi)
Shopping Market Place	4T24	Venda de Fração Ideal	1 Torre Multifamily	11,4	35,0	-	-	-
Iguatemi Campinas	4T23	Venda de Fração Ideal	1 Torre Corporativa	16,4	37,0	-	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	3T23	Permuta de VGV	1 Torre Comercial 1 Torre Residencial	26,0	7,3	-	-	-
Iguatemi Ribeirão Preto	4T22	Venda de Fração Ideal	1 Torre Corporativa	16,3	13,0	-	-	-
Iguatemi Esplanada	4T22	Venda de Fração Ideal	1 Torre Residencial	12,4	12,4	-	-	-
Iguatemi Ribeirão Preto	4T21	Venda de Fração Ideal	1 Torre Residencial	8,8	8,0	-	-	-
Iguatemi Esplanada	3T21	Venda de fração ideal	1 Torre Residencial	21,4	20,1	-	-	-
Galleria	4T20	Venda de fração ideal	1 Torre Multifamily	8,0	11,2	-	-	-
Iguatemi Esplanada	4T20	Venda de fração ideal	1 Torre Comercial	15,2	8,5	-	-	-
Iguatemi Esplanada	3T19	Venda de fração ideal	1 Torre Residencial	17,4	13,2	-	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	3T19	Venda de fração ideal	1 Torre Residencial	13	9	-	-	-
Galleria	4T18	Venda de fração ideal	1 Torre Comercial	14,2	14,8	out/22	55,00%	74
Iguatemi S. J. Rio Preto	1T14	Permuta de VGV	3 Torres Residenciais	17,4	8,5	mai/17	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	4T13	Venda de fração ideal	Hotel	4,3	8,5	ago/16	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	1T13	Permuta de VGV	1 Torre Comercial	10,9	9,3	jun/16	-	-
Iguatemi Esplanada	2T12	Permuta de VGV	1 Torre Comercial	16	11,5	jun/15	-	-
Iguatemi Porto Alegre	2T12	Desenv. imobiliário para locação	1 Torre Comercial	10,7	-	jun/16	36,0%	56,9
Iguatemi Ribeirão Preto	2T11	Permuta de VGV	2 Torres Comerciais	25,8	19,2	nov/13 & mai/18	-	-
Praia de Belas	2T10	Permuta de VGV	1 Torre Comercial	-	25,7	jun/15	-	-
Praia de Belas	4T09	Permuta de VGV	Complexo	38,6	11	jul/15	-	-
Praia de Belas	1T07	Permuta de ABL	1 Torre Comercial	7,8	n/a	set/10	-	-
Total				300,5	248,1			

(1) Valores total bruto da transação

TORRE NO MARKET PLACE



4T24



Perfil: Multifamily
Área Priv: 11.000 m²
Status: Projeto em
Aprovação

R\$ 35,0 mi de
transação

TORRES NO IGUATEMI ESPLANADA

3T21



Perfil: Residencial
Área Priv: 21.425 m²
Status: Projeto em Aprovação

R\$ 20,12 mi de transação

3T19



Perfil: Residencial
Área Priv: 17.360 m²
Status: Em Obra
Participação Iguatemi: 1.000 m² de ABL

R\$ 13,23 mi de transação

4T20



Perfil: Corporativo
Área Priv: 15.244 m²
Status: Projeto em Aprovação

R\$ 8,5 mi de transação

2T12



Perfil: Offices
Área Priv: 15.988 m²
Status: Em operação

R\$ 11,5 mi de transação



TORRES NO IGUATEMI SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

1T14



Perfil: Residencial
Área Priv: 17.352 m²
Status: Em operação

R\$ 8,5 mi de
transação



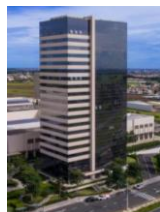
3T19



Perfil: Residencial
Área Priv: 13.000 m²
Status: Comercializado

R\$ 9 mi de
transação

1T13



Perfil: Offices
Área Priv: 11.000 m²
Status: Em operação

R\$ 9,32 mi de
transação



4T13



Perfil: Hotel
Área Priv: 4.330 m²
Status: Em operação

R\$ 8,5 mi de
transação

TORRES NO GALLERIA SHOPPING

4T18



Perfil: Corporativo
Área Priv: 14.215 m²
Status: Em operação
Participação
Iguatemi: 7.587 m²
de Área Privat.
Capex Iguatemi:
R\$ 74 mi

R\$ 14,75 mi de
transação



4T20



Perfil: Multifamily
Área Priv: 8.000 m²
Status:
Comercializado
Participação
Iguatemi: 16,67 %
das unidades

R\$ 11,15 mi de
transação

TORRE NO IGUATEMI RIBEIRÃO PRETO

2T11



Perfil: Office

Área Priv: 12.072 m²

Status: Em operação



Perfil: Offices

Área Priv: 13.723 m²

Status: Em operação

R\$ 19,2 mi de
transação



4T21



Perfil: Residencial

Área Priv.: 8.250 m²

Status: Comercializado

R\$ 8 mi de
transação

TORRE NO IGUATEMI PORTO ALEGRE



2T12



Perfil: Corporativo
Área Priv: 10.276 m²
Status: Em Operação
Participação
Iguatemi: 36% da Torre
Capex Iguatemi:
R\$ 56,9 mi

TORRES NO PRAIA DE BELAS SHOPPING

4T09 Perfil: Offices
Área Priv: 38.600 m²
Status: Em operação

R\$ 11 mi de
transação



2T10 Perfil: Office
Status: Em operação

R\$ 25,7 mi de
transação

1T07 Perfil: Office
Área Priv.: 7.800 m²
Status: Comercializado

POTENCIAL CONSTRUTIVO COM OPORTUNIDADE DE CRESCIMENTO ROBUSTO

Empreendimento	Área terreno (m²)	Potencial Desenv. Imobiliário (AP m²)	% Iguatemi
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo ⁽¹⁾	303.352	1.009.072	24,8%
Iguatemi Campinas	124.892	60.300	70,0%
Iguatemi Campinas - Power Center	59.400	181.635	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	96.440	29.150	42,6%
Iguatemi Esplanada	240.782	105.000	41,3%
Galleria	92.309	27.000	100,0%
Iguatemi Brasília	80.967	5.292	64,0%
Iguatemi Rio Preto	108.112	20.000	88,0%
JK Iguatemi	59.524	22.266	5,5%
Total	1.165.778	1.459.715	36,8%
ABL construída/comercializada		365.420	
Percentual de expansão		399,5%	

(1) Opção de permuta + preferência.

Nota: Landbank indicativo. Os projetos podem ser alterados, mudando os coeficientes de aproveitamento e de utilização do potencial construtivo.

OFERECENDO EXPERIÊNCIAS ÚNICAS E PROMOVENDO A FIDELIZAÇÃO



EVENTOS EXCLUSIVOS ATRAEM FLUXO E PROMOVEM EXPERIÊNCIAS ÚNICAS



NOVO PROGRAMA DE RELACIONAMENTO IGUATEMI ONE FIDELIZA O CLIENTE E MELHORA A COMUNICAÇÃO

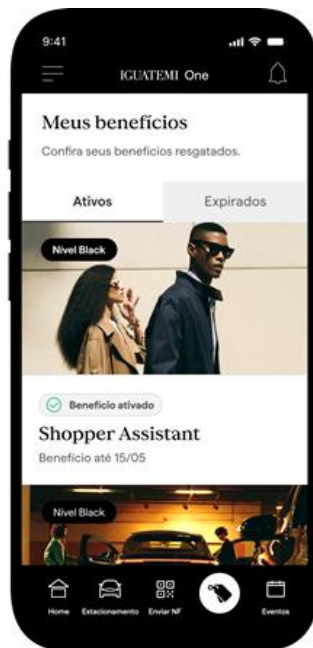
Programa Integrado

Compras nos shoppings e Iguatemi 365 considerados na pontuação



Relacional

Sem troca de pontos
Categorias: SILVER, GOLD, BLACK



Com benefícios exclusivos

Em moda, gastronomia, wellness, arte e cultura, lifestyle e experiências, de acordo com cada categoria



A IGUATEMI POSSUI DILIGÊNCIA DE CONSTANTEMENTE REAVALIAR O ALINHAMENTO DE SEUS ATIVOS À ESTRATÉGIA CORPORATIVA



DETALHES DOS DESINVESTIMENTOS RECENTES

Desinvestimentos	Boulevard Iguatemi Rio	Iguatemi Caxias	Iguatemi Florianópolis	Iguatemi Alphaville	Iguatemi São Carlos	Market Place Complex	Galleria Complex
Data da transação	May/ 12	Jul/19	Oct/19	Sept/24	Sept/24	juL/25	juL/25
% vendido	68.9%	8.4%	30.0%	18%	50%	49%	
ABL total (m ²)	26,100	30,324	21,109	30,968	22,071	22,129	32,731
Valor da transação (R\$ milhões)	R\$ 196.80	R\$ 27.8	R\$ 110.25	R\$ 205.0		500.0	
Múltiplo NOI da transação	18.3x	12.6x	12.3x	12.1x		11.1x	
Cap Rate da transação	5.6%	8.0%	8.2%	8.3%		9.0%	

A IGUATEMI ADQUIRIU 4 NOVOS ATIVOS E 25 PARTICIPAÇÕES EM ATIVOS QUE JÁ PERTENCIAM AO SEU PORTFÓLIO

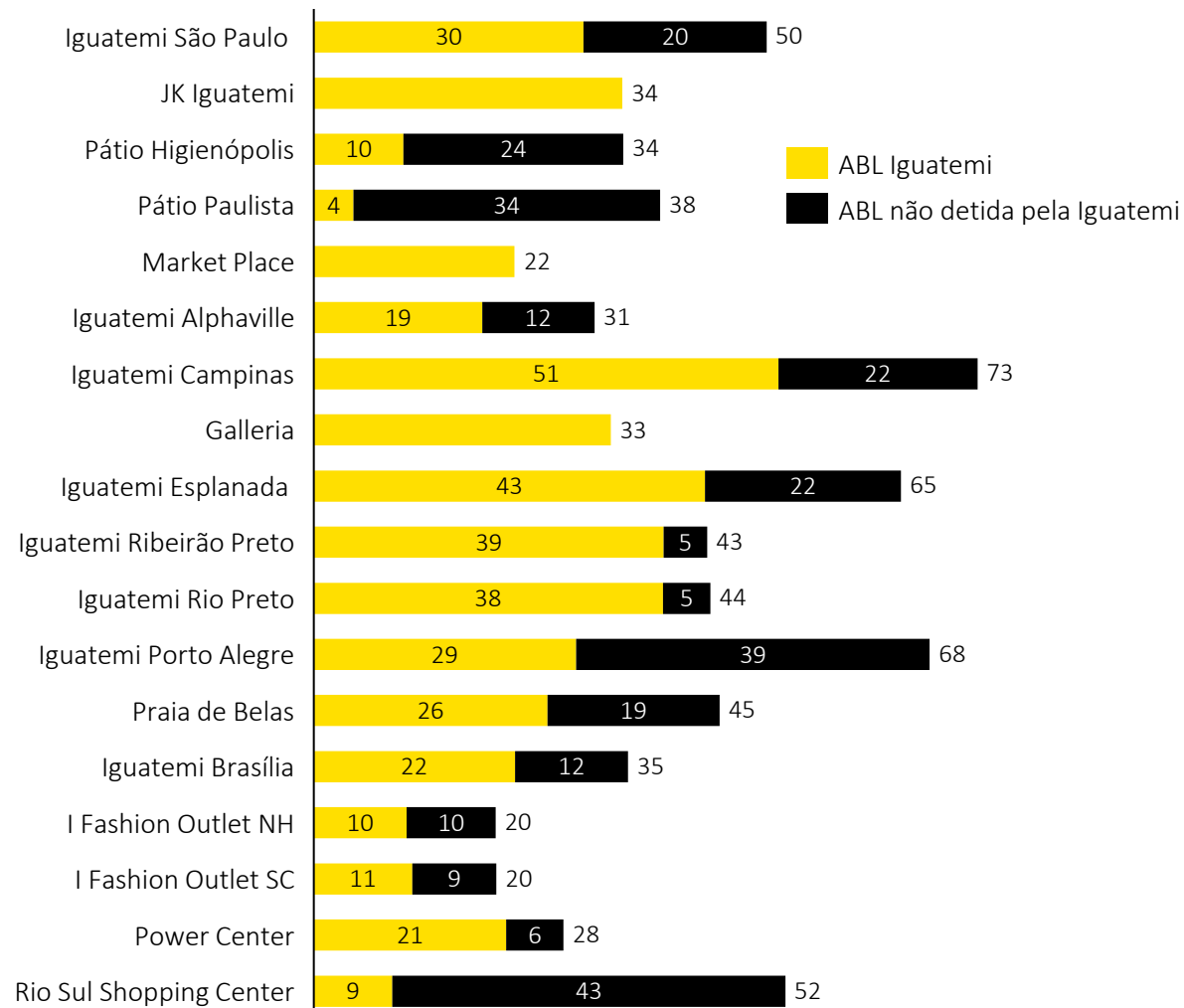


DETALHES DAS AQUISIÇÕES RECENTES

Aquisições	Praia de Belas	Esplanada Shopping	Maiojama Part.	JK Iguatemi	I Fashion Outlet NH	Shopping Center Rio Sul ⁽¹⁾	Iguatemi São Paulo	Iguatemi Ribeirão Preto	Pátio Paulista	Pátio Higienópolis
Data da transação	Jan/20	Jan/20	Jan/20	Nov/22	Jan/24	Sep/24	Set/24	Oct/24	Abr/25	
% adquirido	20.00%	15.00%	47.00%	36.00%	10.00%	16.66%	0.8%	0.96%	11.5%	17.5%
ABL total (m ²)	44,779	24,352	-	33,998	20,048	52,048	49.147	43,748	41,515	34,109
Valor da transação (R\$ milhões)	174.6	85.5	123.0	667.0	24.5	368.4	25.0	4.0	700.0	
Múltiplo NOI da transação	15.9x	15.2x	-	12.5x	10.5x	13.0x	8.1x	9.3x	13.5x	
Cap Rate da transação	6.3%	6.6%	-	9.8%	9.5%	7.7%	12.3%	10.8%	7.4%	

AQUISIÇÕES REALIZADAS DESDE O IPO E POTENCIAL DE FUTURAS OPORTUNIDADES

Aquisições adicionais em ativos do Grupo	Ano	% Adquirido	ABL (mil m2)
Pátio Higienópolis	2025	17,5%	5,9
Iguatemi São Paulo	2024	0,80%	0,4
Iguatemi Ribeirão Preto	2024	0,96%	0,4
I Fashion Outlet NH	2024	10,00%	2,0
JK Iguatemi	2022	36,00%	12,0
Iguatemi Porto Alegre ⁽²⁾	2020	6,58%	4,2
Praia de Belas	2020	20,00%	8,9
Esplanada Shopping	2020	15,00%	3,7
Pátio Higienópolis	2018	0,31%	0,1
Pátio Higienópolis	2015	8,40%	2,8
JK Iguatemi	2014	14,00%	4,9
Galleria Shopping	2013	50,00%	16,6
Iguatemi São Carlos	2012	5,00%	1
Iguatemi São Paulo	2011	7,00%	3
Iguatemi Campinas	2011	5,00%	2,7
Esplanada Shopping	2011	4,80%	1,3
Iguatemi Rio Preto	2011	8,20%	2,1
Esplanada Shopping	2011	3,40%	0,9
Market Place Tower II	2008	100,00%	13,4
Market Place Tower I	2008	100,00%	15,7
Market Place	2007	68,00%	17,7
Esplanada Shopping	2007	2,30%	0,7
Iguatemi Florianópolis	2007	0,00%	0
Iguatemi São Paulo	2007	11,00%	4,5
Esplanada Shopping	2007	2,40%	0,7
Iguatemi Rio Preto	2007	3,00%	0,8
Iguatemi Porto Alegre	2007	3,80%	1,5
Iguatemi Rio Preto	2007	30,00%	8,5
Proprietary Area ⁽¹⁾	2007	100,00%	3,7
Total			140,1
Aquisições de Novos Ativos	Ano	% Adquirido	ABL (mil m2)
Shopping Pátio Paulista	2025	11,45%	4,4
Rio Sul Shopping Center	2024	16,63%	8,7
Pátio Higienópolis	2015	2,80%	1,0
I Fashion Outlet NH	2013	41,00%	8,2
Esplanada Shopping	2007	25,00%	7,1
Galleria Shopping	2007	50,00%	11,9
Total			41,7
TOTAL			181,8



ABL não detida pela Iguatemi: 262 mil m²(3)

- (1) Área no Complexo Esplanada detida pela Iguatemi através de um subsidiário;
 (2) Aquisição indireta via Maiojama Participações;
 (3) Não inclui torres. Participação média.

AGENDA

- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 GOVERNANÇA
- 5 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 6 APÊNDICE

GOVERNANÇA CORPORATIVA

REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA DE 2021

Precisávamos de uma estrutura que permitisse captação de recursos para seguirmos com a consolidação do setor via M&A.



GOVERNANÇA CORPORATIVA

REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA DE 2021

Precisávamos de uma estrutura que permitisse captação de recursos para seguirmos com a consolidação do setor via M&A.

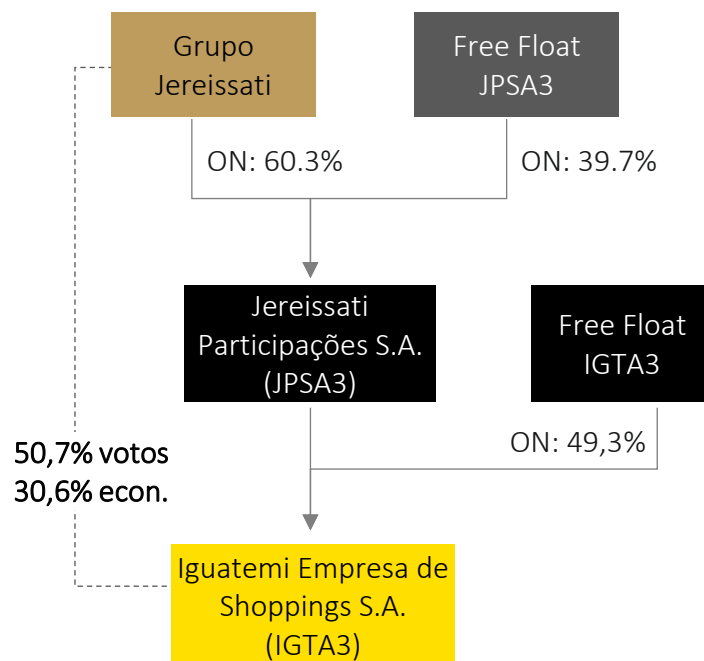


GOVERNANÇA CORPORATIVA

REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA DE 2021

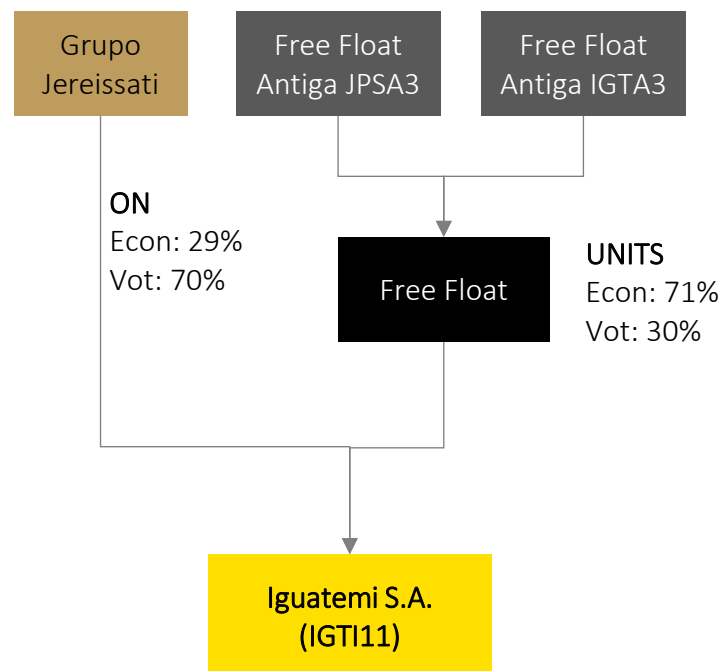
Estrutura Anterior

GJ controlava a Iguatemi através de uma estrutura de holding com dois *floats*, apesar de não deter a maioria do capital econômico



Estrutura Atual

Iguatemi S.A. passou a deter 100% de IGTA, consolidando as operações e unificando o *free float*



Racional

Reestruturação proposta cria maior capacidade de investimento, simplifica estrutura societária e mantém estrutura de controle

- 1 Crescimento:** aumento na capacidade de fazer novos investimentos e aquisições
- 2 Valor acionistas:** 1) concentração do *free float* em único veículo 2) sinergia e fortalecimento do portfólio através de consolidação do setor; 3) prêmio para acionista IGTA
- 3 Governança:** alinhamento de 100% dos interesses dos investidores com eliminação de Holding

GOVERNANÇA CORPORATIVA

	Principais exigências dos segmentos de listagem	<i>Novo Mercado</i>	Aderência pela Nova Iguatemi
	Capital social (classe única de ações ordinárias)	●	◐ ¹
	Percentual mínimo de ações em circulação (<i>free float</i>)	●	●
	Ofertas Públicas de Distribuição de ações	●	●
	Vedação a disposições estatutárias	●	●
	Composição do conselho de administração	●	●
	Vedação à acumulação de cargos	●	●
	Obrigações do conselho de administração em OPA	●	●
	Demonstrações financeiras	●	●
	Informações em inglês, simultâneas à divulgação em português	●	●
	Reunião pública anual	●	●
	Calendário de eventos corporativos	●	●
	Divulgação adicional de informações e outros mecanismos de governança	●	●
	Concessão de <i>Tag Along</i>	●	●
	Saída do segmento/Oferta Pública de Aquisição de Ações (OPA)	●	●
	Adesão à Câmara de Arbitragem do Mercado	●	●
	Comitê de Auditoria	●	●
	Auditoria interna	●	●
	<i>Compliance</i>	●	●

Key:



Máxima proximidade com Novo Mercado



Mínima proximidade com Novo Mercado

1) Existência de ações PN com direito de veto para matérias específicas



IGUATEMI
S.A.

DIREITOS DOS ACIONISTAS MINORITÁRIOS DA IGUATEMI S.A.

REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA DE 2021

Direitos dos Acionistas Minoritários

- Operações propostas pela administração que envolvam transformação em outro tipo de empresa, fusão (“incorporação” ou “fusão”) ou cisão
- Aprovação de contratos com o acionista controlador ou outras partes relacionadas, conforme previsto no estatuto social
- Avaliação dos bens a serem aportados em aumentos de capital
- Escolha da entidade responsável por definir o valor econômico das ações da Nova Iguatemi nos casos previstos no estatuto social
- Alteração ou revogação de cláusulas do estatuto que possam impactar ou reduzir qualquer direito das ações preferenciais

MELHORIAS NA GOVERNANÇA PROPOSTAS NA REESTRUTURAÇÃO E SUCESSÃO CEO

1 Criação de 4 comitês estatutários compostos com membros independentes:

- Comitê de Finanças e Alocação de Capital
- Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas
- Comitê de Pessoas, Cultura e ESG
- Comitê de Riscos e *Compliance*

E criação de 2 comitês não estatutários:

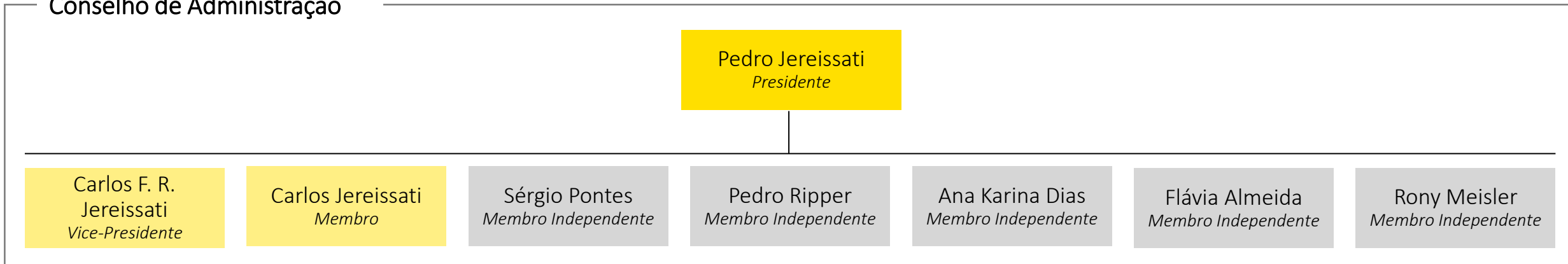
- Comitê de Desenvolvimento e Institucional
- Comitês de Negócios e Transformação Digital

2 Aprovado pelo Conselho de Administração a sucessão de CEO familiar por CEO independente.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Conselho de Administração



Definições

- Art. 25 e seguintes do Estatuto Social
- Mínimo 5 e máximo 9 membros (8 membros atualmente)
- 20% ou 2 independentes – hoje temos 4
- Atribuições da lei e art. 28. Especialmente:
 - contratação operações acima de R\$ 40 milhões
 - manifestar-se sobre oferta pública
 - aprovar e reformar Código de ética e políticas
 - aprovar regimento interno Diretoria e Comitês
 - designar membros comitês
- 8 reuniões anuais – sendo 4 ordinárias

GOVERNANÇA CORPORATIVA

CONSELHO FISCAL



Definições

- Art. 40 e seguintes do Estatuto Social
- 3 membros titulares e respectivos suplentes
- Funcionamento não permanente
- Atribuições da lei – art. 163 LSA. Especialmente: fiscalizar as ações praticadas pelos administradores e opinar sobre as contas da companhia
- 4 reuniões ordinárias

GOVERNANÇA CORPORATIVA

ESTRUTURA DE COMITÊS DA COMPANHIA

Comitês estatutários

Comitê Auditoria e Partes Relacionadas

Estela Vieira
Coordenadora

Adriana Caetano

Sergio Pontes

Recorrência: Bimestral

Comitê Finanças e Alocação de Capital

Pedro Jereissati
Coordenador

Carlos Jereissati

Sergio Pontes

Recorrência: Trimestral

Comitê de Pessoas, Cultura e ESG

Carlos Jereissati
Coordenador

Pedro Jereissati

Ana Karina

Recorrência: Bimestral

Comitê de Riscos e Compliance

Estela Vieira
Coordenadora

Carlos Jereissati

Pedro Jereissati

Recorrência: Trimestral

Comitês não estatutários

Comitê Desenvolvimento e Institucional

Carlos Jereissati
Coordenador

Erika Jereissati

Pedro Jereissati

Recorrência: Mensal

Comitê Negócios e Transformação Digital

Carlos Jereissati
Coordenador

Erika
Jereissati

Pedro
Jereissati

Pedro
Ripper

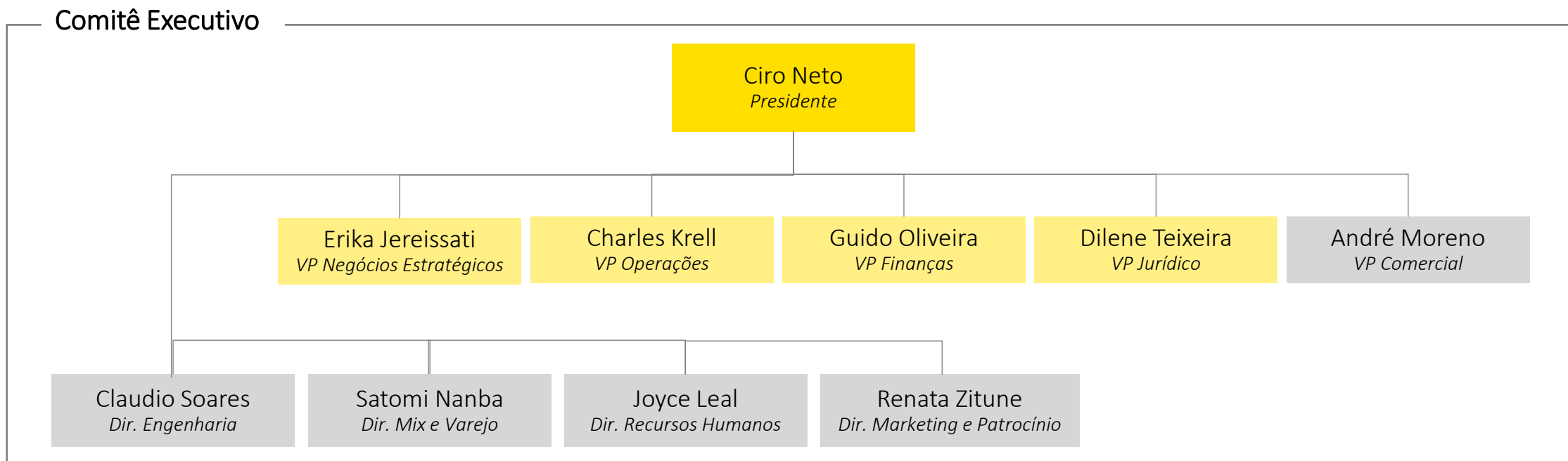
Recorrência: Trimestral

Acionista Controlador

Membros Independentes

GOVERNANÇA CORPORATIVA

MEMBROS COMITÊ EXECUTIVO



Definições

- Diretoria Estatutária (5 membros)
- Atribuições estatuto
- Representação 2 a 2
- Comex (10 membros)
- Apresentação de resultados da holding e das unidades de negócio
- Pautas de RH
- Status Marketing
- Estudos de Mix
- Apresentação de pesquisas (ex: cliente oculto)
- Estudos específicos (ex: seguros, condomínio, etc)

GOVERNANÇA CORPORATIVA

DEMAIS AGENTES/ INSTRUMENTOS DE GOVERNANÇA

Assembleia geral

- Órgão soberano composto por acionistas
- Ações Ordinárias e Preferenciais
- Ações ordinária dão direito a voto
- Ações preferenciais – preferências econômicas e direito de voto em casos específicos (art. 7º)
- Principais assuntos:
 - Prestação de Contas
 - Alterações Estatutárias
- Convocação via BVD – 30 dias antes da Assembleia
- Manual de Participação
- Assembleia Especial

Órgãos de fiscalização e controle

- Auditoria Independente (Deloitte)
- Auditoria Interna
- Gerenciamento de Riscos e compliance

Políticas e Normas

- Código de Conduta Ética ★
- Programa de Compliance ★
- Política Anticorrupção ★
- Política de Relac. com Partes Interessadas ★
- Política de Due Diligence de 3ºs ★
- Política de Gestão de Riscos ★
- Política de Sustentabilidade ★
- Política de Transações com Partes Relacionadas e sobre Conflito de Interesses
- Política de Relac. com a Adm. Pública ★
- Política de Divulgação de Informações e Negociação de Valores Mobiliários



Itens aprovados em Conselho e disponibilizados ao mercado

AGENDA

- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 GOVERNANÇA
- 5 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 6 APÊNDICE

PRINCIPAIS INDICADORES OPERACIONAIS

Indicadores Operacionais	3T25	3T24	Var. %	09M25	09M24	Var. %
ABL Total Média (m²)	788.569	701.010	12,5%	776.070	723.376	7,3%
ABL Própria Final (m²)	448.966	471.897	-4,9%	472.133	471.897	0,0%
ABL Própria Média (m²)	448.966	482.969	-7,0%	472.133	488.111	-3,3%
ABL Total Média Shopping (m²)	735.059	662.210	11,0%	735.069	669.252	9,8%
ABL Própria Média Shopping (m²)	422.397	431.248	-2,1%	438.523	444.217	-1,3%
Total Shoppings ⁽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 Shoppings e Premium Outlets. Considera Iguatemi Esplanada e Esplanada Shopping como um único empreendimento.

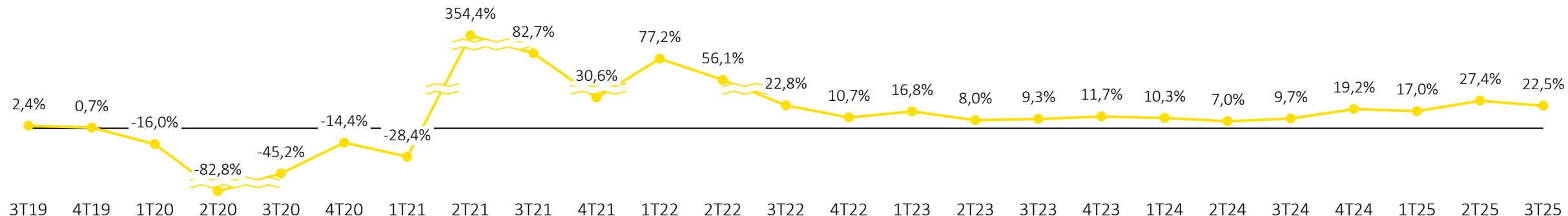
(2) Considera vendas e receita de aluguel dos shoppings e ABL total shoppings (exclui torres, outlets e Power Center Iguatemi Campinas).

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

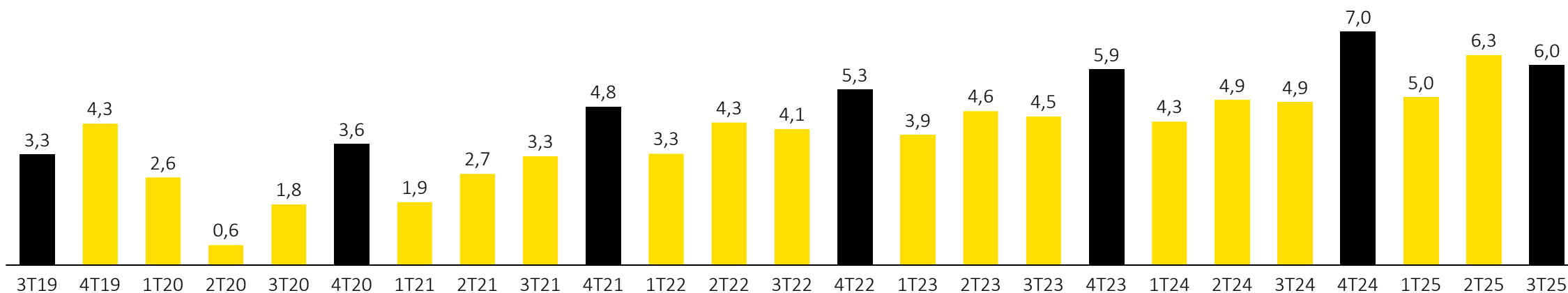
INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS TOTAIS

(Crescimento % ano contra ano)



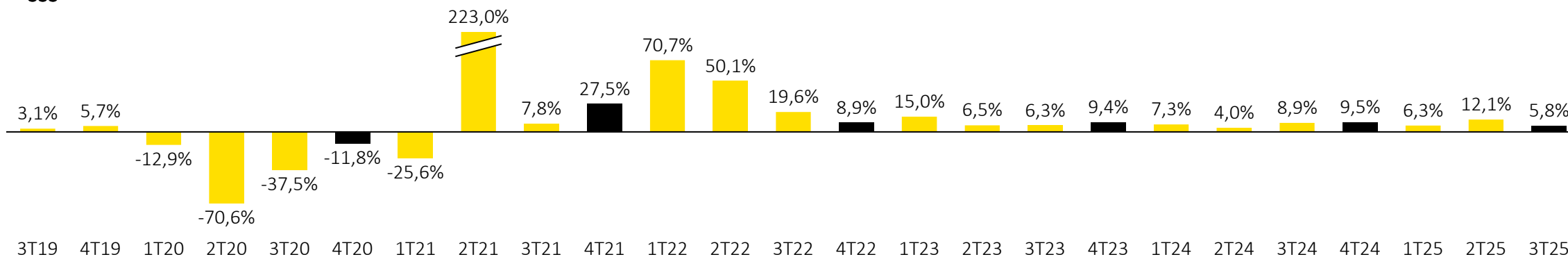
(Em R\$ bilhões)



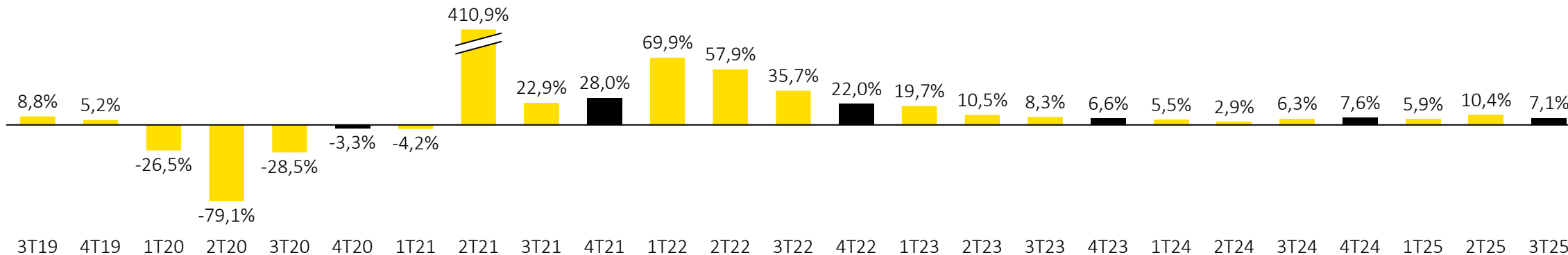
INDICADORES OPERACIONAIS

INDICADORES MESMAS LOJAS

SSS



SSR⁽¹⁾

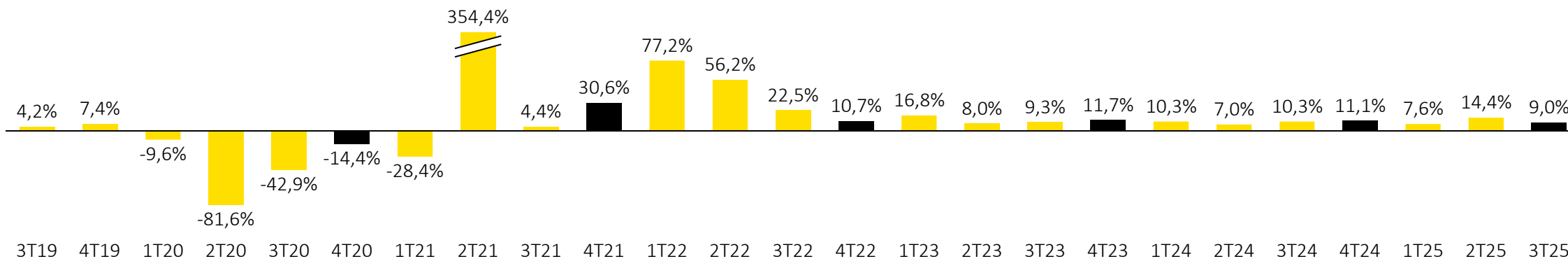


(1) Same-Store Rent líquido de desconto.

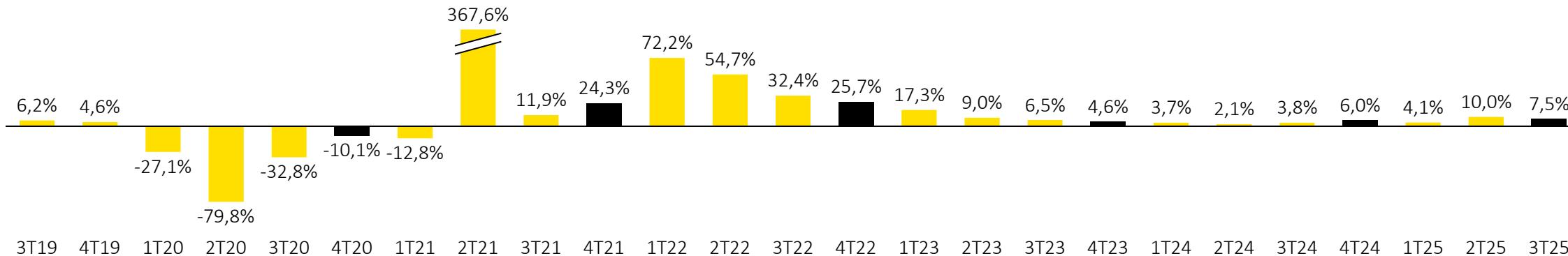
INDICADORES OPERACIONAIS

INDICADORES MESMAS ÁREAS

SAS



SAR⁽¹⁾

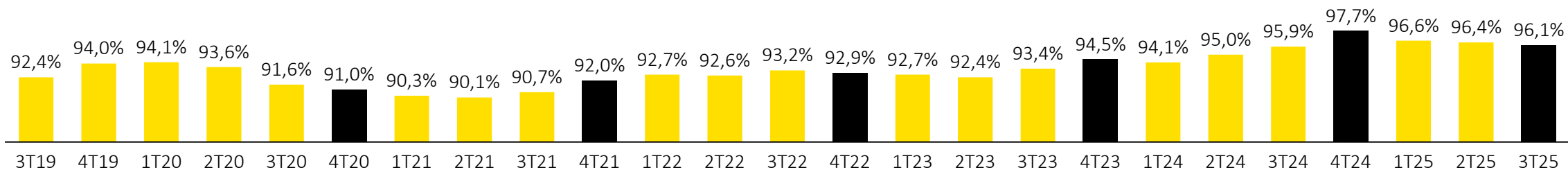


(1) Same-Area Rent líquido de desconto

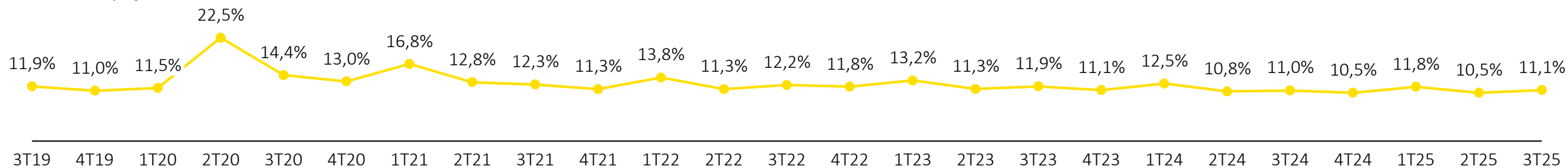
INDICADORES OPERACIONAIS

OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

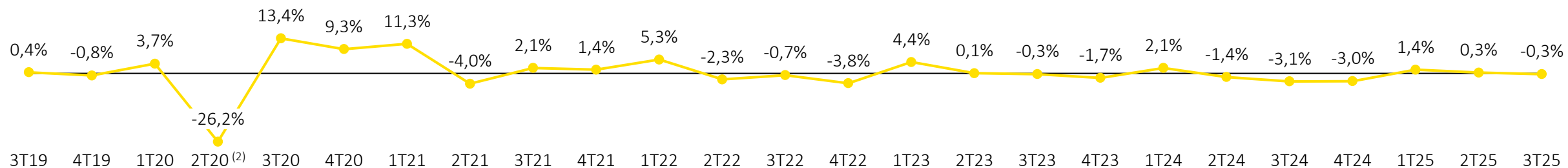
Taxa de ocupação



Custo de ocupação⁽¹⁾



Inadimplência líquida



(1) Custo de Ocupação líquido de desconto.

(2) Com a prorrogação dos aluguéis vencimento abril para outubro e isenção dos aluguéis vencimento maio e junho para os varejistas impedidos de operar, e a consequente base de faturamento reduzida, a recuperação de aluguéis de períodos anteriores se sobrepôs ao montante inadimplente, levando a uma recuperação de aluguel no período.

RESULTADO CONSOLIDADO

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

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

RESULTADO FINANCEIRO – CONSOLIDADO

Conciliação DRE com e sem linearização

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

(1) Linearização líquida da amortização.

RESULTADO SHOPPINGS

R\$ mil

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

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

RESULTADO VAREJO (I-RETAIL E IGUATEMI 365)

R\$ mil

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

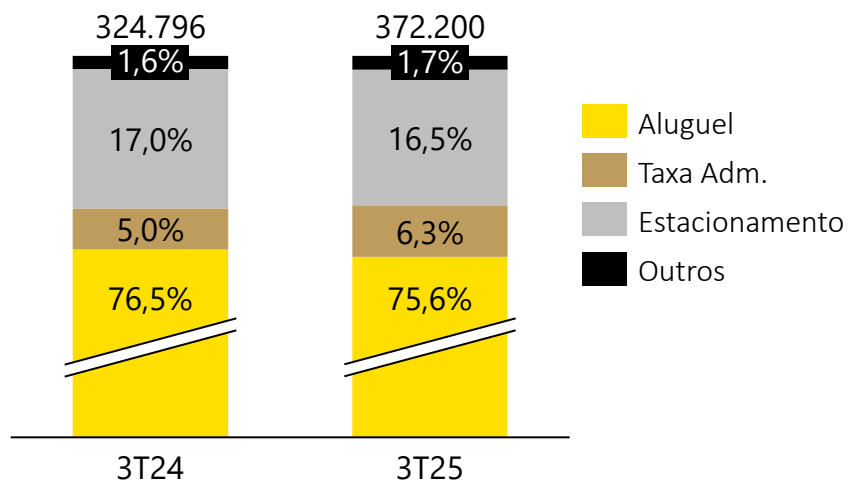
(1) Sem Linearização.

DETALHAMENTO IGTI

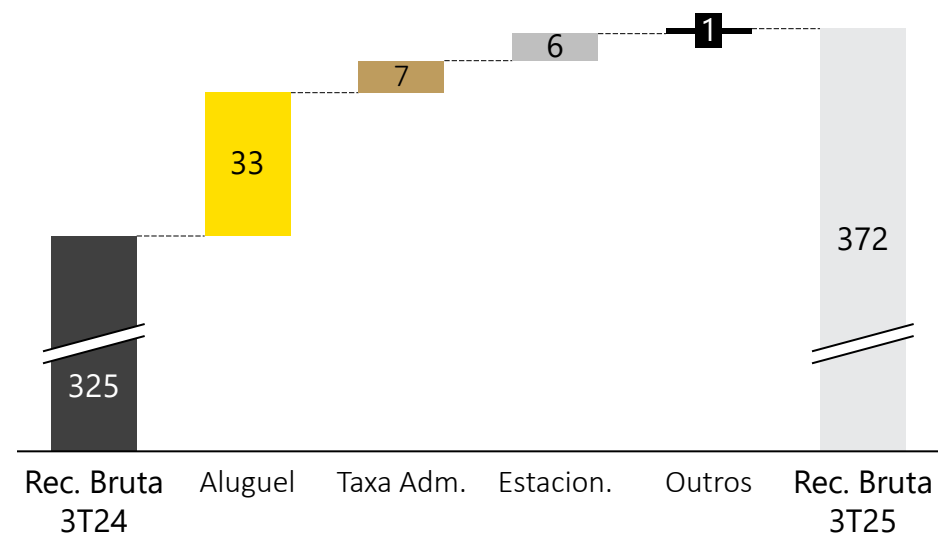
Receita Bruta Shoppings– R\$ mil

Receita Bruta - Shoppings (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
Aluguel	281.204	248.413	13,2%
Taxa de Administração	23.378	16.105	45,2%
Estacionamento	61.312	55.121	11,2%
Outros - Shopping	6.306	5.158	22,3%
Total	372.200	324.796	14,6%

Composição receita bruta (%)



Crescimento receita bruta (R\$ milhões)

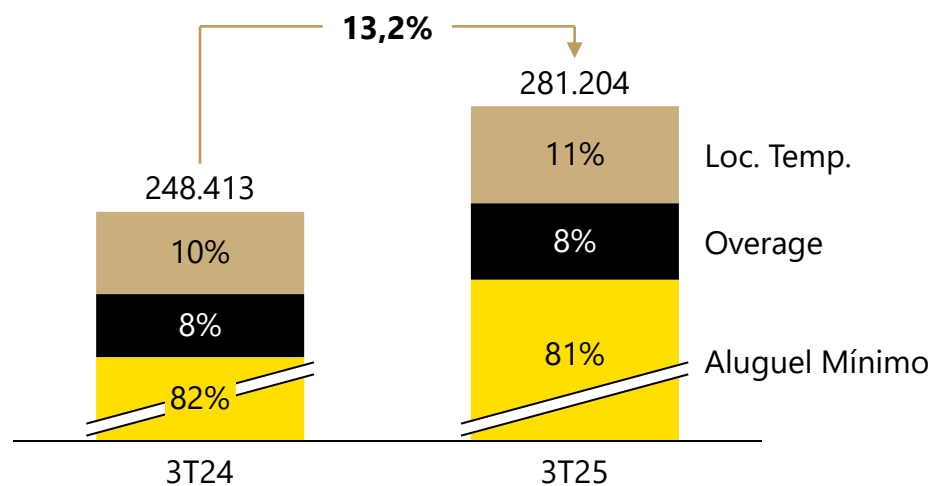


DETALHAMENTO IGTI

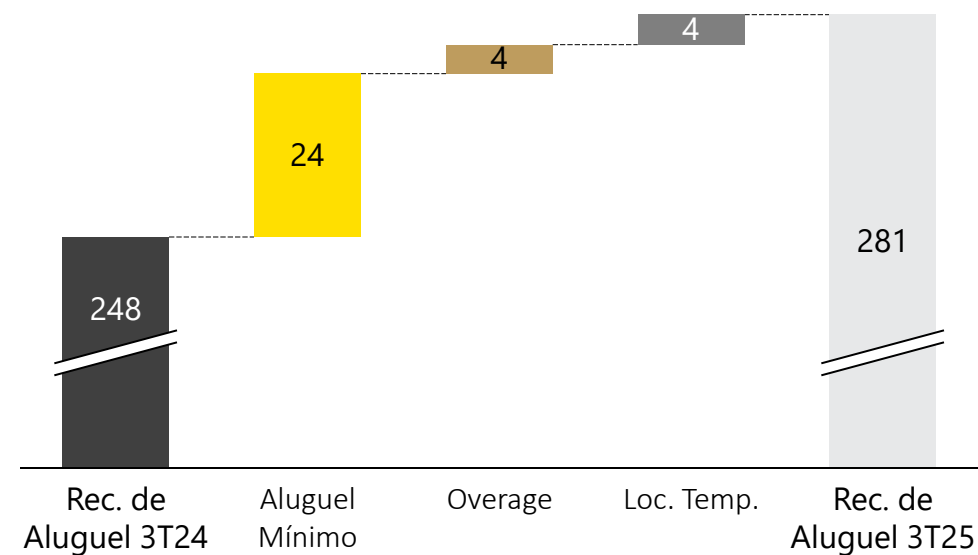
Receita de Aluguel Shoppings– R\$ mil

Receita de Aluguel - Gerencial (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
Aluguel Mínimo	227.249	203.167	11,9%
Aluguel Percentual	23.818	19.557	21,8%
Locações Temporárias	30.137	25.688	17,3%
Total	281.204	248.413	13,2%

Composição receita de aluguel (%)



Crescimento receita de aluguel (R\$ milhões)

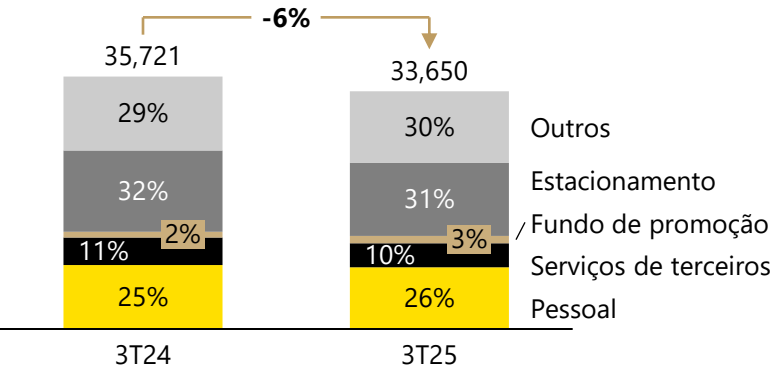


DETALHAMENTO IGTI

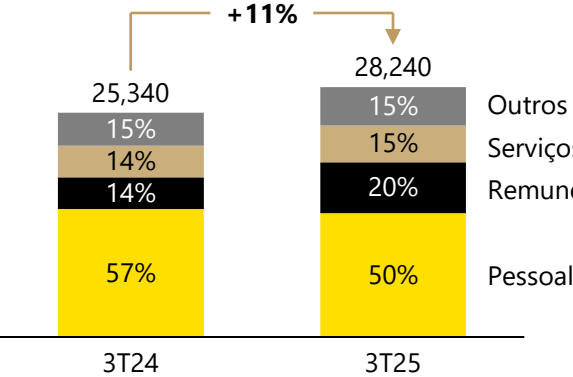
Custos e Despesas Shoppings (excluindo Depreciação e Amortização) – R\$ mil

Custos e Despesas - Shopping (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-33.650	-35.721	-5,8%
Pessoal	-8.728	-9.045	-3,5%
Serviços de terceiros	-3.417	-3.878	-11,9%
Fundo de promoção	-1.020	-825	23,6%
Estacionamento	-10.315	-11.494	-10,3%
Outros	-10.171	-10.478	-2,9%
Despesas	-28.240	-25.340	11,4%
Pessoal	-13.982	-14.475	-3,4%
Remuneração baseado em ações	-5.770	-3.552	62,5%
Serviços de terceiros	-4.168	-3.597	15,9%
Outros	-4.320	-3.716	16,3%
Subtotal	-61.890	-61.061	1,4%

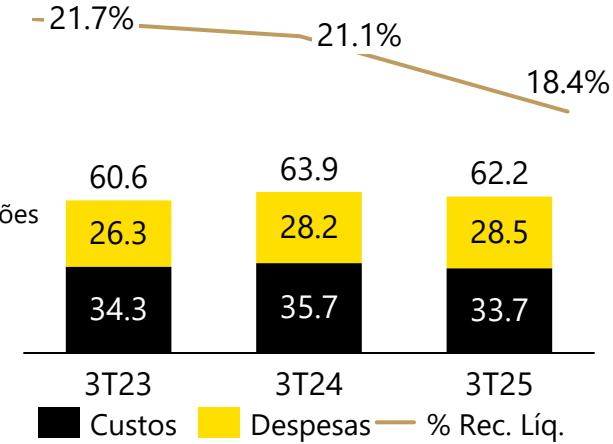
Composição Custos (%)



Composição Despesas (%)



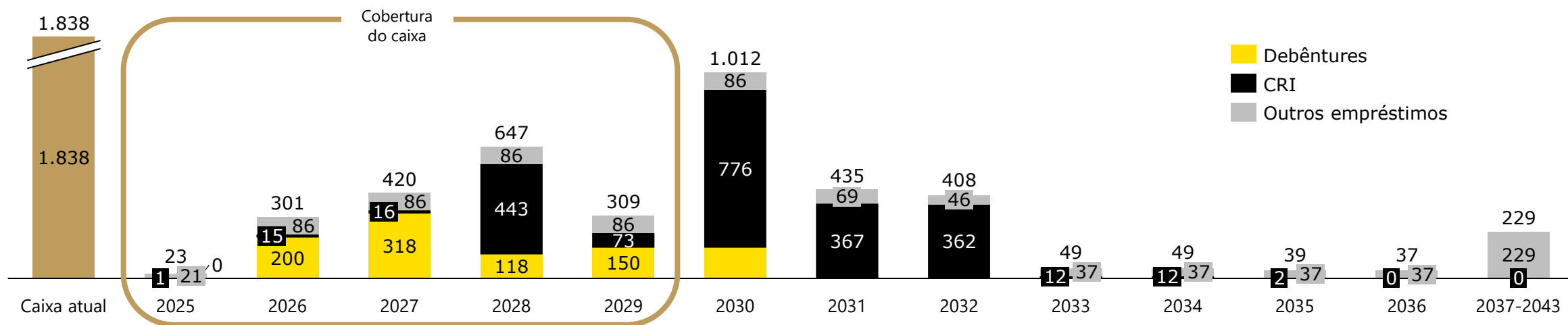
Evolução dos Custos e Despesas (R\$ milhões) e % da Receita Líquida



ENDIVIDAMENTO (1/2)

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

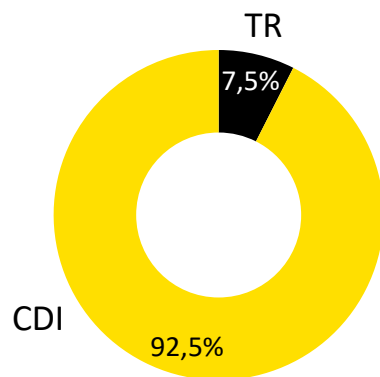
Cronograma de amortização da dívida (R\$ milhões)



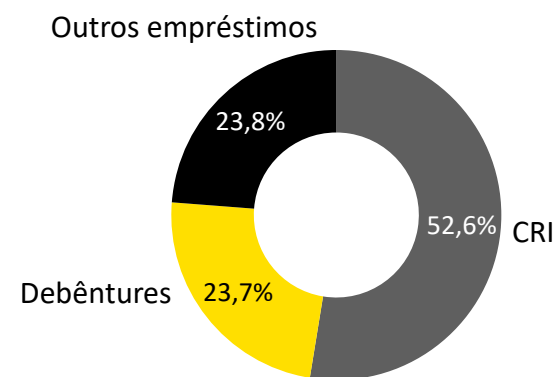
(1) Excluindo o efeito da linearização e o resultado do SWAP das ações;

ENDIVIDAMENTO (2/2)

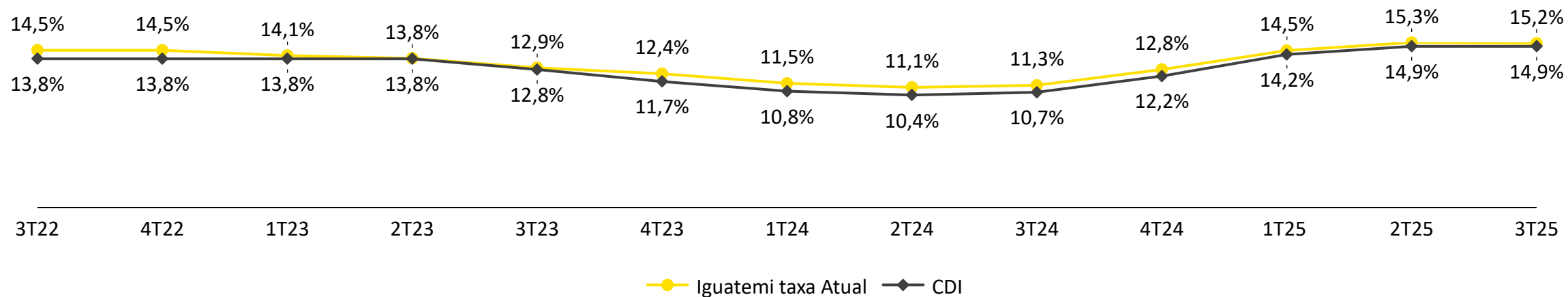
Perfil da Dívida por Indexador



Perfil da Dívida por Modalidade



Custo da dívida

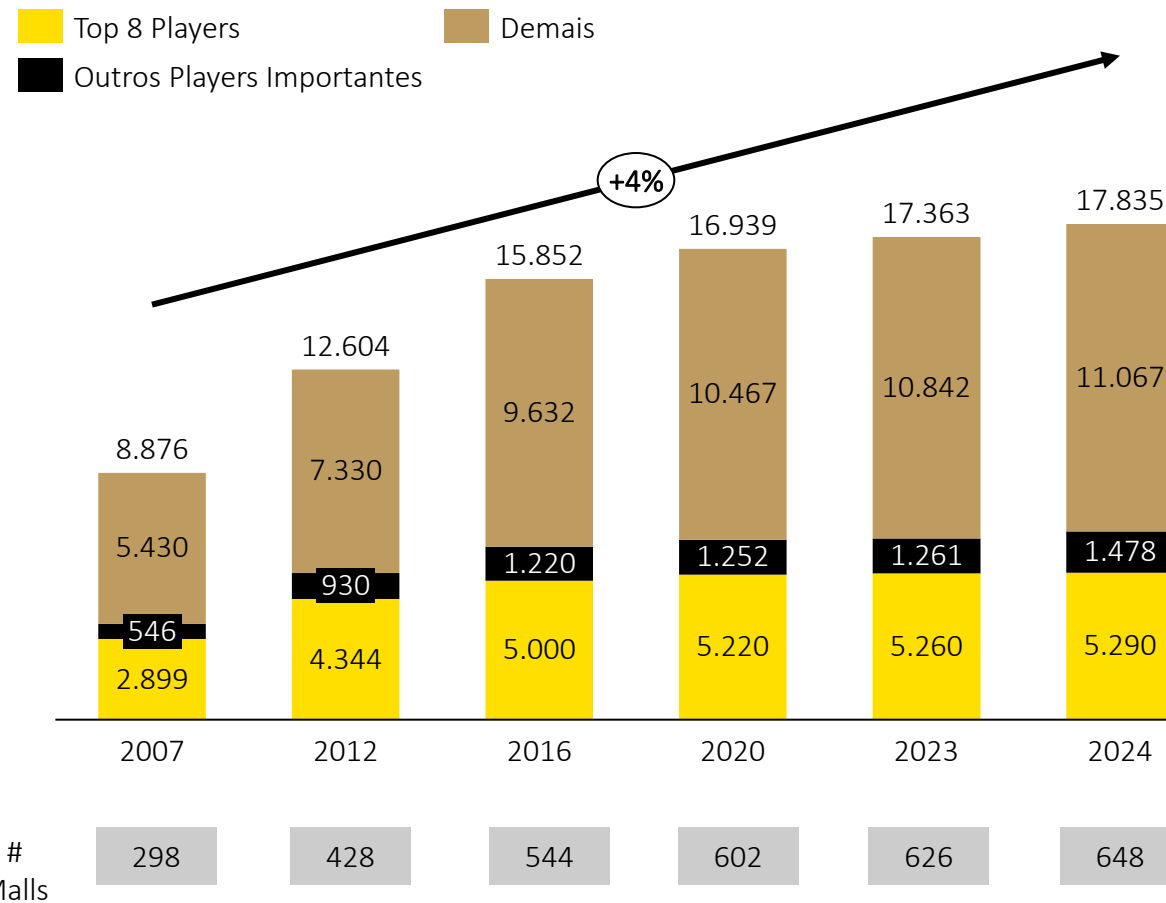
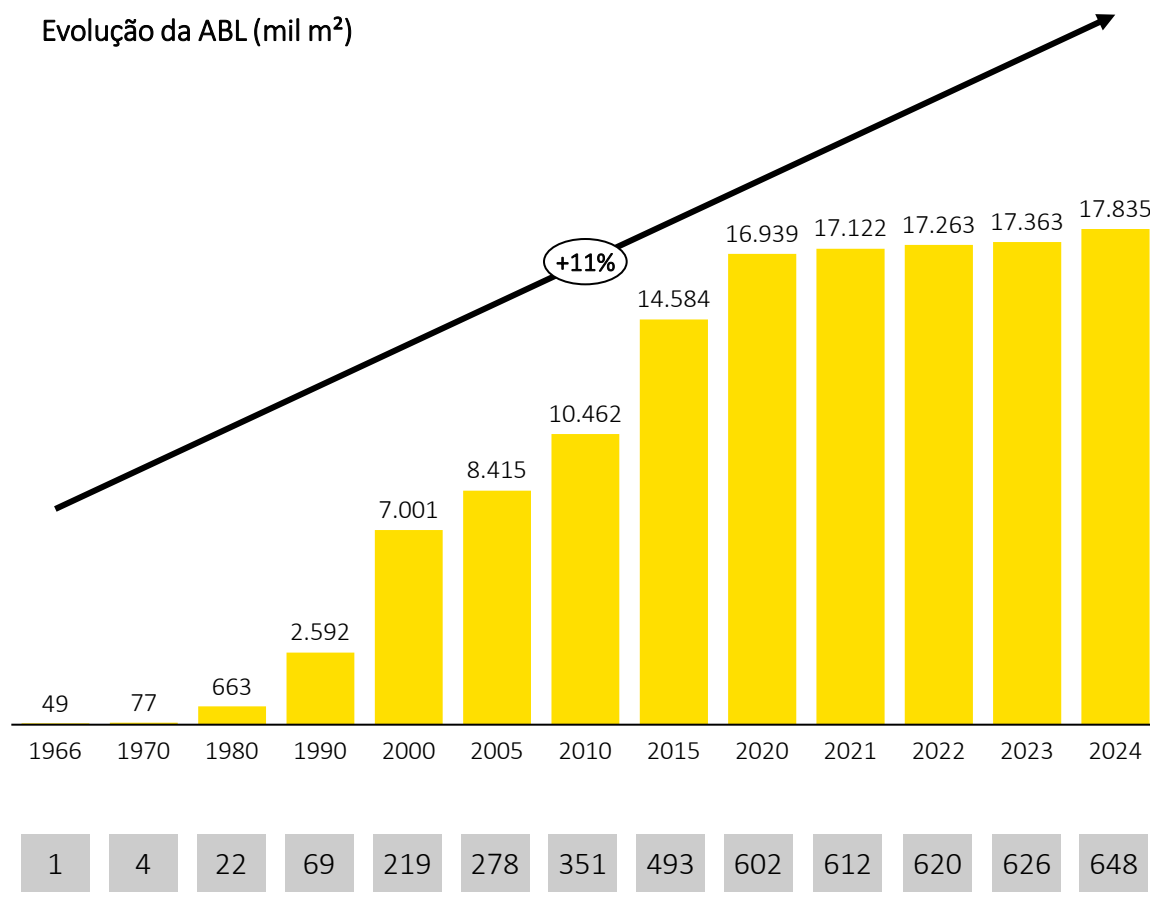


AGENDA

- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 5 APÊNDICE
 - Dinâmicas do mercado
 - Leis Brasileiras que regulam o setor
 - Key Performance Indicators
 - Mercado de capitais
 - Ficha técnica dos shoppings

O SETOR DE SHOPPING CENTERS APRESENTOU FORTE CRESCIMENTO NOS ÚLTIMOS ANOS

Evolução da ABL (mil m²)



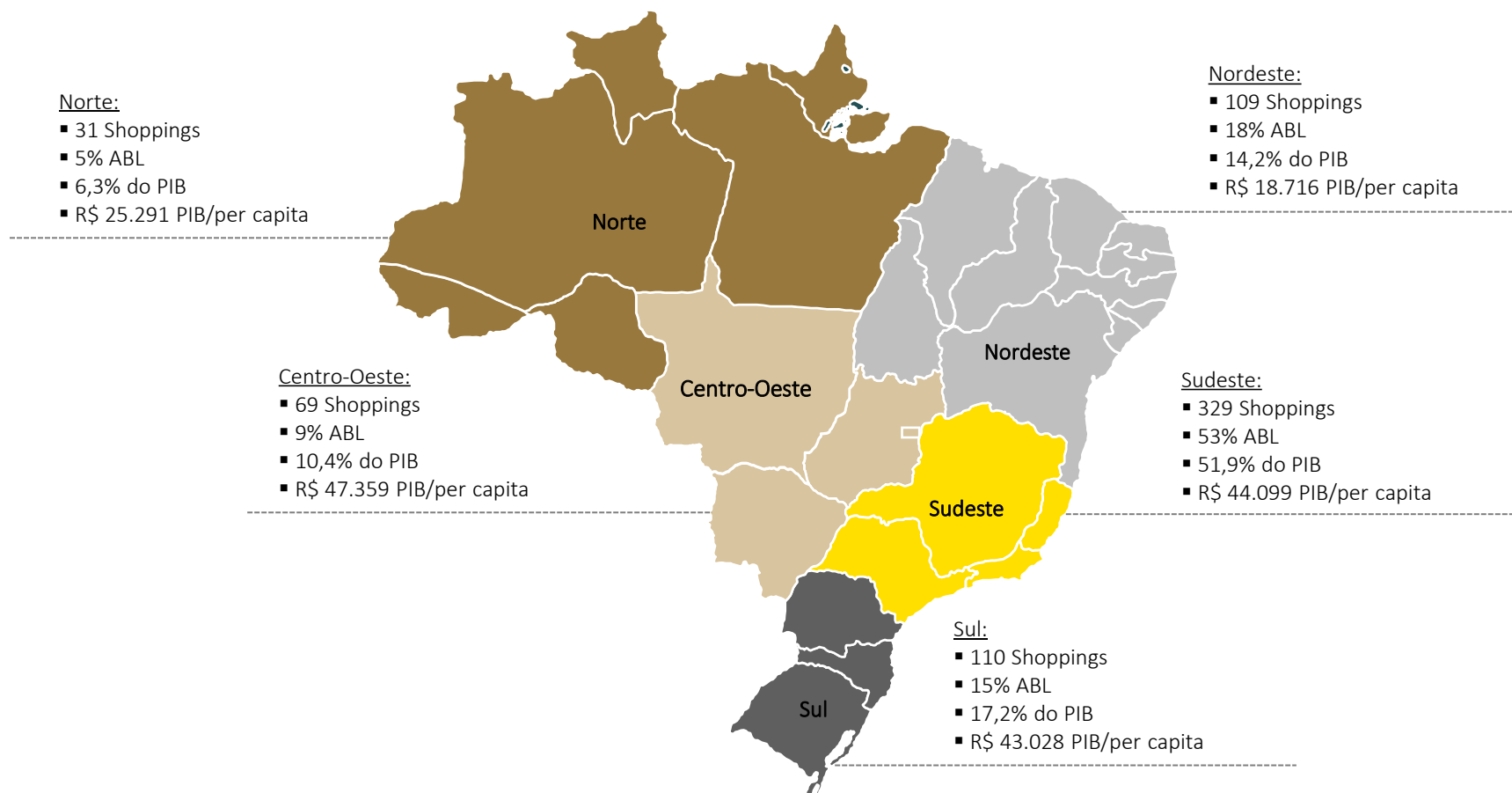
Fonte: Abrasce, Censo 2024/2025.

(1) Top 8 players: Iguatemi, Multiplan, Allos, JCPM, Ancar Ivanhoe, Almeida Junior.

(2) Outros Importantes: Airaz Administradora, Gafisa, Gazit Brasil, Grupo Soifer, Jhsf, Lumine Soluções Em Shopping Centers, Sa Cavalcante, Sbc Administração, Tenco Shopping Centers, Terral.

... ATINGINDO, EM 2024, UM TOTAL DE 648 SHOPPINGS COM MAIS DE 18 MILHÕES DE M² DE ABL

Distribuição de Shopping Centers e ABL



AGENDA

- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 5 APÊNDICE
 - Dinâmicas do mercado
 - **Leis Brasileiras que regulam o setor**
 - Key Performance Indicators
 - Mercado de capitais
 - Ficha técnica dos shoppings

CONCEITO DE CO-PARTICIPAÇÃO/LUVAS

Lei do Inquilinato (Lei 8245/91)

O direito de renovar o contrato é do locatário que possui contrato igual/maior a 5 anos (ou vários contratos ininterruptos com soma dos prazos igual/maior a 5 anos).

- 5 anos é o tempo que o legislador entende que o comerciante tem para formar sua clientela. Assim, a lei protege este “bem” do lojista que é o de **poder permanecer na loja locada para sempre**, desde que atenda os requisitos previstos na lei.



Para firmar um contrato de locação com prazo de 5 anos ou mais o lojista paga
CO-PARTICIPAÇÃO / LUVAS. Esta é uma prática do setor que não está nem defendida nem proibida em lei.

CONCEITO DE CO-PARTICIPAÇÃO/LUVAS

Situações em que o locatário perde o direito ao ponto:

- Locatário não negocia ou não chega a um acordo quanto ao valor do aluguel junto a Gerência Geral (renovação amigável) OU Locatário não exerce seu direito previsto em lei de renovar o contrato, deixando de ingressar em ação judicial chamada ação renovatória (renovação judicial), ambos os casos no prazo mínimo de 6 meses antes do término do contrato;
- Locatário deixa de cumprir as obrigações contratuais e, por conta disso, o Locador ingressa com ação de despejo por infração contratual, sendo decretado o despejo.
- Locatário deixa de pagar o Aluguel e encargos previstos contratualmente e Locador entra com ação de despejo duas vezes dentro do prazo de 24 meses (na primeira vez o Locatário tem o direito de purgar a mora, o que só pode ser feito por uma única vez durante o prazo de 24 meses, na segunda vez já é decretado o despejo).

Vantagens para a empresa de Shopping Centers:

- Contrapartida financeira pelo direito do varejista ficar para sempre no espaço locado.
- No caso de shoppings fortes, inibe a inadimplência e a vacância repentina.

Desvantagens para a empresa de Shopping Centers:

- No caso de shoppings fortes, dificulta potenciais necessários ajustes no mix.

CONCEITO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA

Código Civil Brasileiro (Artigo 504):

O co-proprietário de um imóvel tem a preferência de compra do imóvel colocado à venda, desde que pague o mesmo preço, nas mesmas condições, pela parte de outro condômino que está sendo vendida.

Vantagens para a empresa de Shopping Centers:

- Para empresas interessadas em aumentar participação em um empreendimento, a competição é mais limitada.

Desvantagens para a empresa de Shopping Centers:

- Dificulta a compra de participação em novos ativos.

AGENDA

- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 5 APÊNDICE
 - Dinâmicas do mercado
 - Leis Brasileiras que regulam o setor
 - **Key Performance Indicators**
 - Mercado de capitais
 - Ficha técnica dos shoppings

KEY PERFORMANCE INDICATORS (KPIs)



FINANCEIROS

EBITDA IGTI

Receita líquida

EFICIÊNCIA EM CAPITAL

Dívida líquida

PESSOAS

ESG

ALICERCES PARA CRESCIMENTO

Agenda de novos
negócios

AGENDA

1

VISÃO GERAL

2

ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO

3

COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS

4

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

5

APÊNDICE

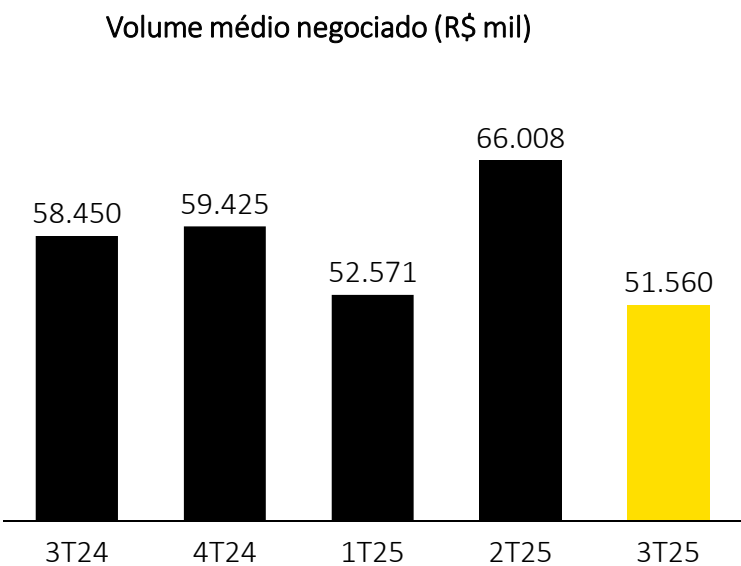
- Dinâmicas do mercado
- Leis Brasileiras que regulam o setor
- Key Performance Indicators
- **Mercado de capitais**
- Ficha técnica dos shoppings

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

IGUATEMI S.A.

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	24.317.835	2.284.828	212.303.941	424.607.882	216.757.129	73,05%
Tesouraria	0	0	28.053	56.106	28.053	0,01%
Total	554.450.465	2.284.828	216.541.964	433.083.928	296.728.385	100,0%

IGTI11 ⁽¹⁾	
Preço final (30/09/2025)	R\$ 24,48
Maior preço 3T25	R\$ 24,57
Menor preço 3T25	R\$ 20,62
Valorização no 3T25	7,8%
Número de units equivalentes	296.728.385
Market Cap (30/09/2025)	R\$ 7.263.911
Média diária de liquidez 3T25	R\$ 51.560.301

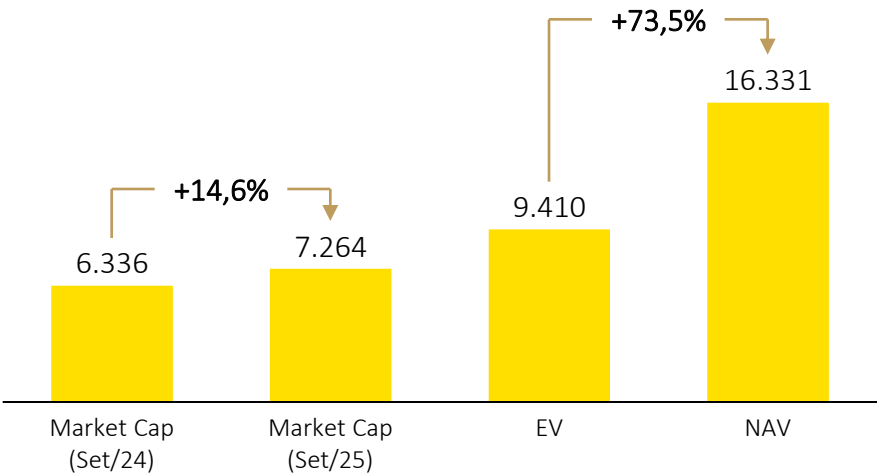


Fonte: Bloomberg. Data base: 30/09/2025

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	IGTA3						Unit Equivalente			
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Valor a 100% (R\$ milhões)	14.955	16.406	19.328	21.830	24.780	24.888	23.859	20.908	22.728	29.410
Participação Iguatemi (R\$ milhões)	8.287	9.027	10.534	11.872	14.011	14.612	14.034	12.752	14.070	16.331
ABL total (mil m²)	746	746	746	757	710	711	709	723	727	789
ABL própria (mil m²)	454	455	455	459	453	471	469	489	490	489
Número de Ações (mil)	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	264.109	300.585	300.585	296.728
Preço da Ação (R\$)	17,25	24,66	37,14	36,86	52,98	39,97	16,90	17,59	23,63	17,27
NAV por Ação (R\$)	46,92	51,11	59,65	67,22	79,33	82,74	53,14	42,42	46,81	55,04

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



AGENDA

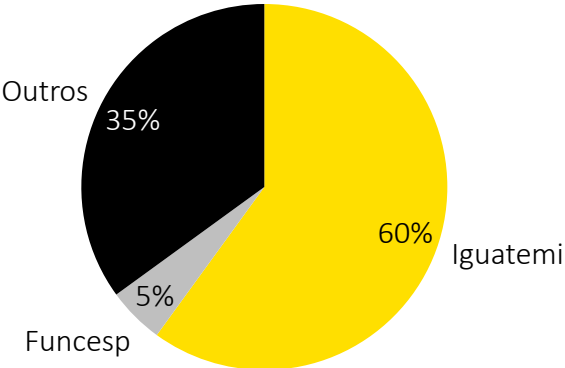
- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 5 APÊNDICE
 - Dinâmicas do mercado
 - Leis Brasileiras que regulam o setor
 - Key Performance Indicators
 - Mercado de capitais
 - **Ficha técnica dos shoppings**

IGUATEMI SÃO PAULO

Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	49.923 m ²
ABL Própria	29.739 m ²
Receita Anual ⁽¹⁾	R\$ 414 milhões
Receita/m ² ⁽¹⁾	R\$ 8.321/m ²

Estrutura Societária



(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

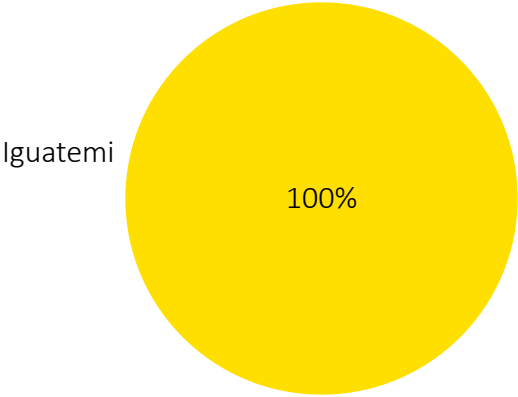
Principais Marcas



Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	33.998 m ²
ABL Própria	33.998 m ²
Receita Anual ⁽¹⁾	R\$ 213 milhões
Receita/m ²⁽¹⁾	R\$ 6.281/m2

Estrutura Societária



(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

Principais Marcas

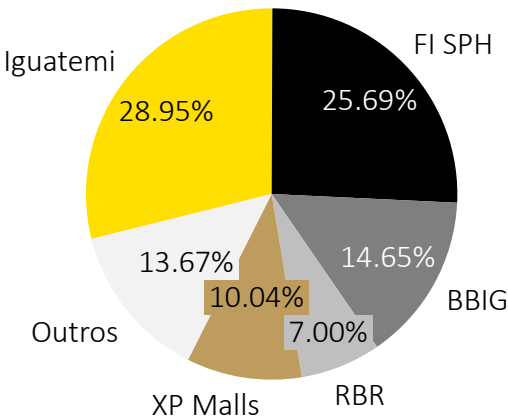


PÁTIO HIGIENÓPOLIS

Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	34.107 m ²
ABL Própria	9.874 m ²
Receita Anual ⁽¹⁾	R\$ 177 milhões
Receita/m ² ⁽¹⁾	R\$ 5.205/m2

Estrutura Societária ⁽²⁾



(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.
(2) A Estrutura Societária consolida as participações de (i) Shopping Pátio Higienópolis e (ii) Projeto de Expansão.

Principais Marcas

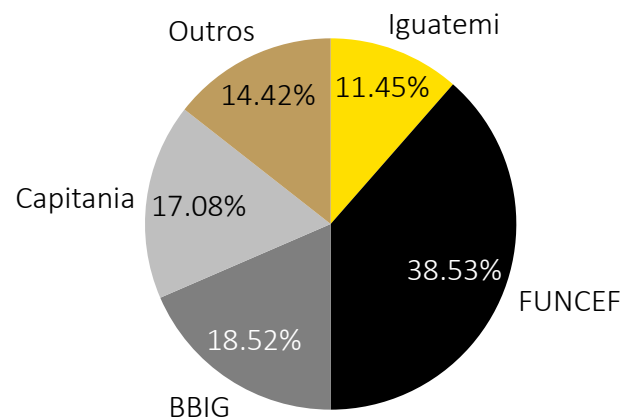


PÁTIO PAULISTA

Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	38.169 m ²
ABL Própria	4.370 m ²
Receita Anual ⁽¹⁾	N/A
Receita/m ² ⁽¹⁾	N/A

Estrutura Societária ⁽²⁾



Principais Marcas



(1) Receita Anual e Receita/m² ainda não disponíveis devido ao período da aquisição.

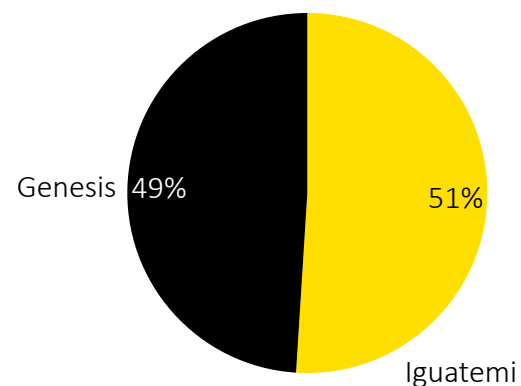
(2) A Estrutura Societária consolida as participações do Shopping Pátio Paulista e do projeto de expansão.

MARKET PLACE

Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	22.129 m ²
ABL Própria	22.129 m ²
Receita Anual ⁽¹⁾	R\$ 44 milhões
Receita/m ² ⁽¹⁾	R\$ 1.870/m ²

Estrutura Societária



(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

Principais Marcas

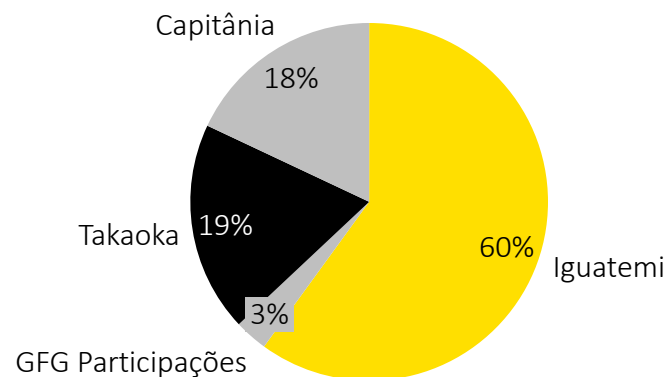


IGUATEMI ALPHAVILLE

Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	30.957 m ²
ABL Própria	18.574 m ²
Receita Anual ⁽¹⁾	R\$ 69 milhões
Receita/m ² ⁽¹⁾	R\$ 2.215/m ²

Estrutura Societária



Principais Marcas



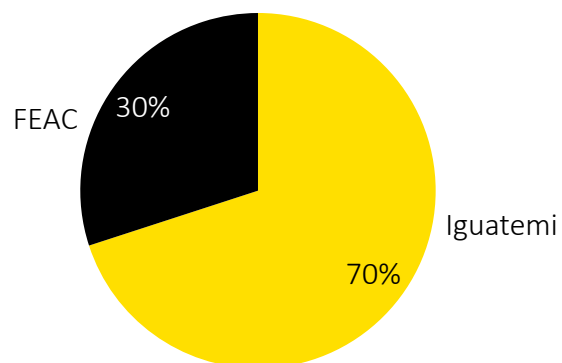
(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

IGUATEMI CAMPINAS

Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	73.181 m ²
ABL Própria	51.226 m ²
Receita Anual ⁽¹⁾	R\$ 210 milhões
Receita/m ² ⁽¹⁾	R\$ 2.869/m ²

Estrutura Societária



Principais Marcas



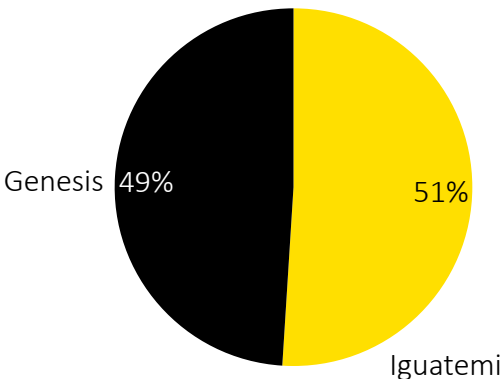
(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

GALLERIA

Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	32.731 m ²
ABL Própria	32.731 m ²
Receita Anual ⁽¹⁾	R\$ 51 milhões
Receita/m ²⁽¹⁾	R\$ 1.536/m2

Estrutura Societária



(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

Principais Marcas

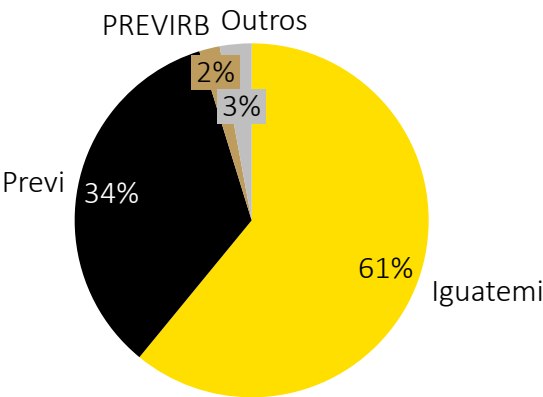


IGUATEMI ESPLANADA

Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	64.744 m ²
ABL Própria	39.450 m ²
Receita Anual ⁽¹⁾	R\$ 139 milhões
Receita/m ² ⁽¹⁾	R\$ 2.151/m2

Estrutura Societária



(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

(2) Considera o Iguatemi Esplanada e o Esplanada Shopping como um único ativo. Dados são arredondados e indicativos, já que as propriedades possuem bases acionárias distintas.

Principais Marcas

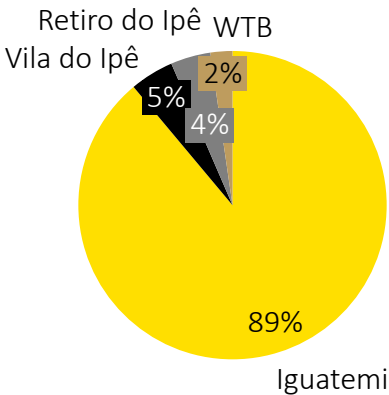


IGUATEMI RIBEIRÃO PRETO

Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	43.366 m ²
ABL Própria	38.578 m ²
Receita Anual ⁽¹⁾	R\$ 56 milhões
Receita/m ² ⁽¹⁾	R\$ 1.295/m ²

Estrutura Societária



(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

Principais Marcas

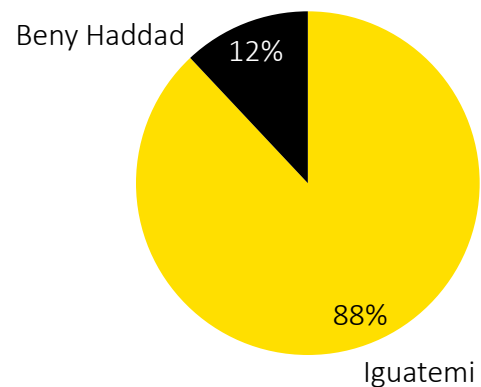


IGUATEMI SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

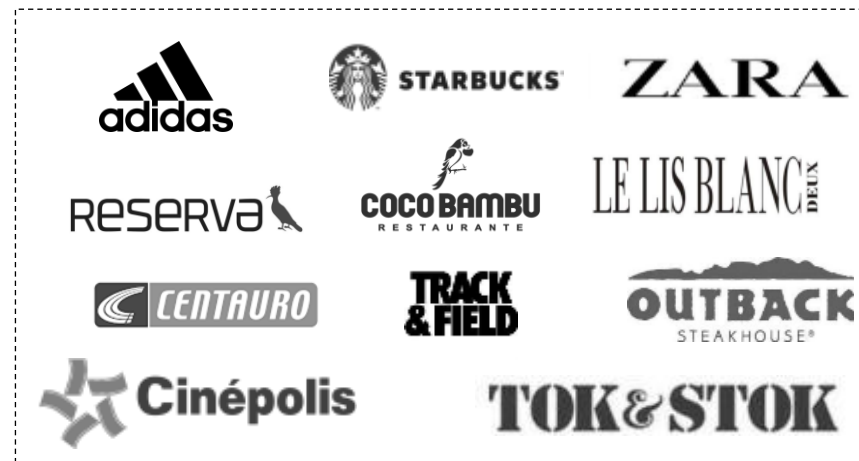
Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	43.738 m ²
ABL Própria	38.489 m ²
Receita Anual ⁽¹⁾	R\$ 65 milhões
Receita/m ²⁽¹⁾	R\$ 1.477/m2

Estrutura Societária



Principais Marcas



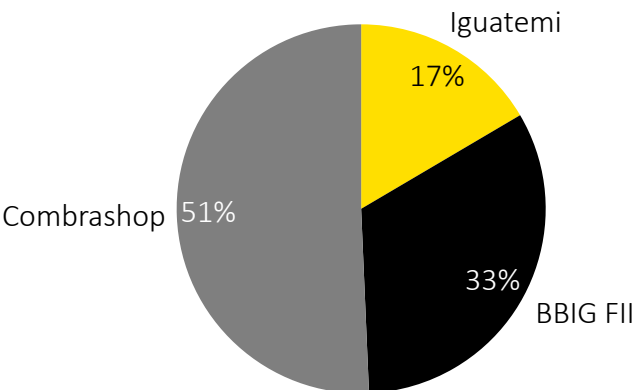
(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

RIO SUL SHOPPING CENTER

Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	51.966 m ²
ABL Própria	8.642 m ²
Receita Anual ⁽¹⁾	R\$ 182 milhões
Receita/m ² ⁽¹⁾	R\$ 3.497/m ²

Estrutura Societária



(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

Principais Marcas

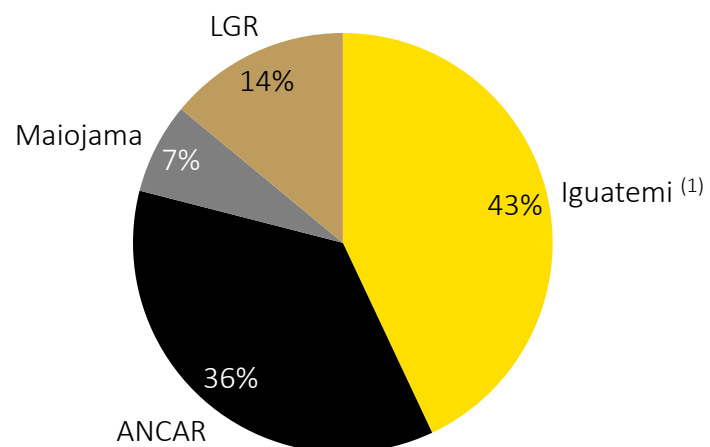


IGUATEMI PORTO ALEGRE

Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	67.908 m ²
ABL Própria ⁽¹⁾	28.915 m ²
Receita Anual ⁽²⁾	R\$ 233 milhões
Receita/m ² ⁽²⁾	R\$ 3.433/m ²

Estrutura Societária



Principais Marcas



(1) ABL Própria considera a participação indireta de 6,58% detida através da Maiojama Participações, onde a Companhia detém uma participação de 47%.

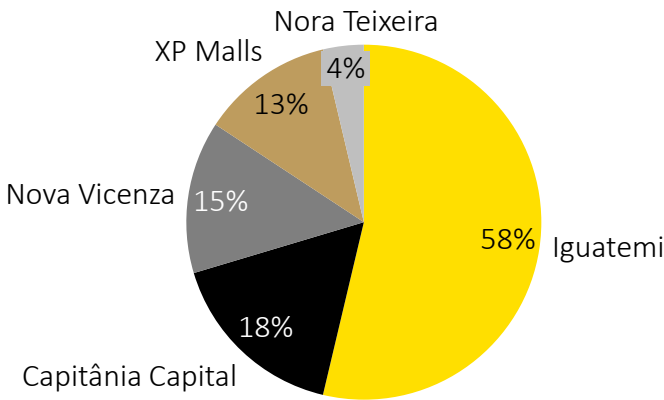
(2) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento

PRAIA DE BELAS

Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	44.745 m ²
ABL Própria	25.751 m ²
Receita Anual ⁽¹⁾	R\$ 81 milhões
Receita/m ² ⁽¹⁾	R\$ 1.815/m2

Estrutura Societária



(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

Principais Marcas

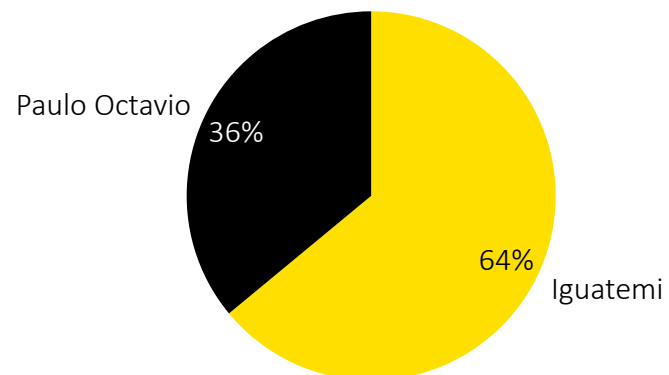


IGUATEMI BRASÍLIA

Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	34.657 m ²
ABL Própria	22.180 m ²
Receita Anual ⁽¹⁾	R\$ 85 milhões
Receita/m ²⁽¹⁾	R\$ 2.453/m ²

Estrutura Societária



Principais Marcas



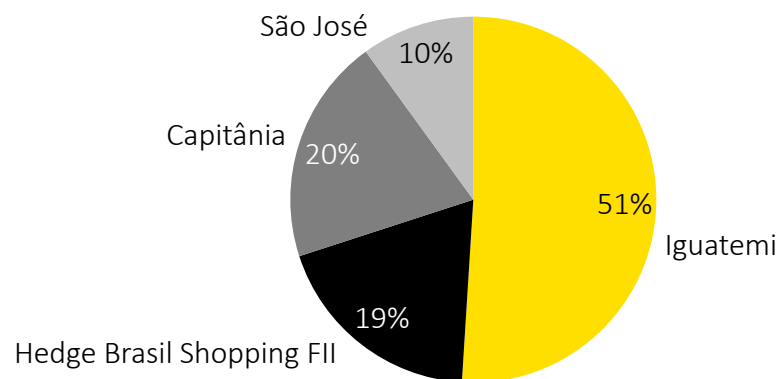
(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO

Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	20.048 m ²
ABL Própria	10.225 m ²
Receita Anual ⁽¹⁾	R\$ 22 milhões
Receita/m ² ⁽¹⁾	R\$ 1.113/m ²

Estrutura Societária



Principais Marcas



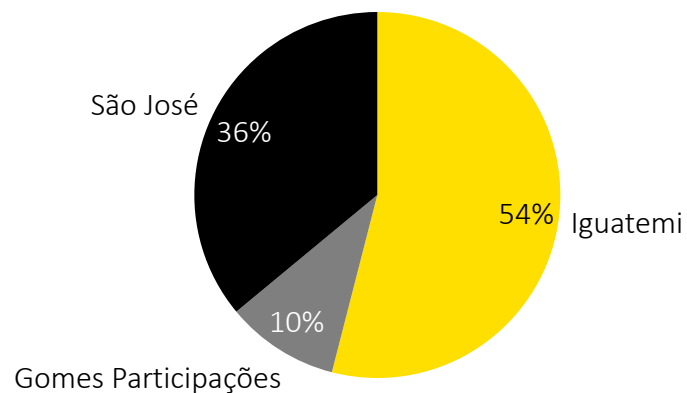
(1) Data base: 31/12/2023. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

I FASHION OUTLET SANTA CATARINA

Destaques Financeiros e Operacionais

ABL Total	20.115 m ²
ABL Própria	10.862 m ²
Receita Anual ⁽¹⁾	R\$ 10 milhões
Receita/m ² ⁽¹⁾	R\$ 506/m ²

Estrutura Societária



Principais Marcas



(1) Data base: 31/12/2023. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

CONTATO



Guido Oliveira

CFO e Diretor de Relações com Investidores

Marcos Souza

Diretor de Relações com Investidores

Victor Barbosa

Gerente de Relações com Investidores

Ana Beatriz Lima

Analista de Relações com Investidores

Tel.: +55 11 3137-7037/7134

Site: <https://ri.iguatemi.com.br/>

E-mail: ri@iguatemi.com.br