



IGUATEMI
S.A.

RESULTADOS

1 T 2 6

Destaques do 1T26	4
Mensagem da Administração	<u>5</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	14
Desempenho Econômico e Financeiro –Shoppings	<u>15</u>
Receita Bruta – Shoppings	<u>17</u>
Custos e Despesas - Shoppings	<u>18</u>
Outras Receitas (Despesas) Operacionais - Shoppings	<u>19</u>
Resultado Varejo	19
Resultado Financeiro	20
NOI, Lucro Líquido e FFO	21
Endividamento	22
Fluxo de Caixa e Investimentos	24
Portfolio Iguatemi	25
Alocação de Capital	<u>26</u>
Potencial Construtivo	<u>27</u>
Propriedades para Investimento	<u>28</u>
Eventos	29
Iguatemi Residences	<u>29</u>
Experiências	<u>30</u>
ESG	31
Mercado de Capitais	33
Anexo	35
Glossário	42

TELECONFERÊNCIA SOBRE OS RESULTADOS DO 1T26



6
MAI.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
Victor Conceição
Ana Beatriz Lima

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

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

JK Iguatemi

A Iguatemi S.A. [B3: IGT11], uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2026 (1T26). 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 1T26

- Vendas totais atingiram R\$ 5,7 bilhões no 1T26, crescendo 12,8% versus 1T25;
- As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 5,2% e as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 7,8% no 1T26 versus o 1T25;
- Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 6,0% e os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 6,7% no 1T26 versus o 1T25;
- A receita bruta atingiu R\$ 414,8 milhões no 1T26, crescendo 11,7% versus 1T25;
- A receita líquida ajustada⁽¹⁾ atingiu R\$ 368,9 milhões no 1T26, crescendo 11,8% versus 1T25;
- O EBITDA ajustado⁽²⁾ consolidado atingiu R\$ 405,2 milhões no 1T26, 65,9% acima do 1T25, com margem EBITDA ajustado de 109,9%;
- O lucro líquido ajustado⁽²⁾ atingiu R\$ 239,5 milhões no 1T26, 110% acima do 1T25, com margem líquida ajustada de 64,9%;
- O FFO ajustado⁽²⁾ foi de R\$ 274,7 milhões no 1T26, 98,4% acima do 1T25, com margem FFO ajustada de 74,5%;
- A alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em 1,29x Dívida Líquida/EBITDA ajustado. Desconsiderando o impacto de ganho de capital com a venda de participações minoritárias no 1T26 e 2T25, a alavancagem seria de 1,60x;

- Conclusão de venda de participações minoritárias por R\$ 372,0 milhões, nos shoppings Iguatemi Alphaville, Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi São José do Rio Preto e Praia de Belas. A operação representou cap rate médio de 7,8% sobre o NOI 2025 ([link](#));

Eventos subsequentes:

- Conclusão de aquisição de participação adicional de 3% no shopping Pátio Paulista, por R\$ 75,6 MM, reforçando a estratégia de investimento em ativos estratégicos do portfólio;
- Iguatemi reforçou sua presença na 22ª SP-Arte com a Arena Iguatemi que reuniu nomes relevantes em painéis sobre arte, cultura e design, entre os dias 8 e 12 de abril.
- A Iguatemi patrocinou mais uma vez o evento Arqfuturo, que aconteceu no dia 14 de abril em Campinas.
- Nos dias 25 e 30 de abril, a H&M inaugurou suas primeiras lojas no Rio de Janeiro e em Sorocaba-SP, no Shopping RIOSUL e Iguatemi Esplanada, respectivamente. Em maio, temos a previsão de inaugurar mais duas operações, dessa vez na região Sul, no Iguatemi Porto Alegre e no Shopping Praia de Belas.

VENDAS TOTAIS

R\$ 5,7 bi

+ 12,8% vs. 1T25

SSS

5,2%

- 1,1 p.p. vs 1T25

SSR

6,0%

+ 3,9 p.p. vs reajuste do IGPM

TAXA DE OCUPAÇÃO

97,3% no 1T26

+0,7 p.p. vs 1T25

ALAVANCAGEM

1,29x

-0,39x vs 1T25

EBITDA VAREJO AJUSTADO 1T26

R\$ 4,8 mi

+808,6% vs 1T25

RECEITA LÍQUIDA AJUSTADA⁽¹⁾

R\$ 368,9 mi

+11,8% vs. 1T25

EBITDA AJUSTADO⁽²⁾

R\$ 405,2 mi

+65,9% vs. 1T25

FFO AJUSTADO⁽²⁾

R\$ 274,7 mi

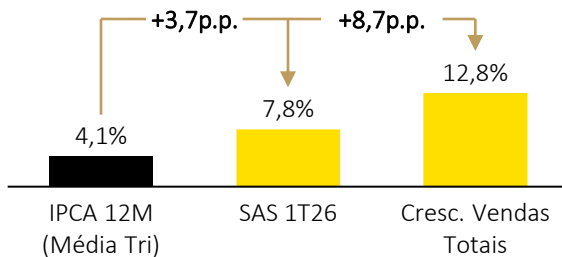
+98,4% vs. 1T25

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

VENDAS MESMAS BASES CRESCEM 7,8% COM GANHO REAL DE 3,7 P.P. ACIMA DO IPCA ANUAL

No 1T26, as vendas totais do portfólio Iguatemi cresceram **12,8% em relação ao 1T25**, alcançando **R\$ 5,6 bilhões**, resultado que combina o desempenho sólido dos shoppings existentes somada da adição do **Shopping Pátio Paulista no 2T25**. Nas vendas mesmas áreas (SAS), o crescimento foi de **7,8%**, evidenciando a capacidade contínua de geração de valor do portfólio, independentemente de movimentações de M&A.

Crescimento real SAS x vendas totais no 1T26

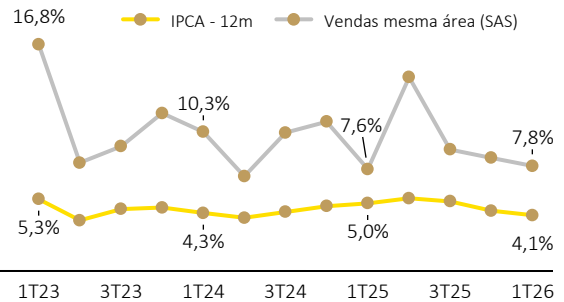


O desempenho das vendas mesmas áreas (SAS) segue com crescimento **real**, e **neste trimestre ficou 3,7 p.p. acima do IPCA médio do período**, reforçando um histórico consistente de vendas crescendo acima da inflação, da média do varejo e da indústria. Esse resultado reflete a concentração em ativos dominantes, localizados nas regiões mais dinâmicas das cidades, além de um posicionamento voltado a um público com maior resiliência e crescimento de renda.

O avanço do SAS também traduz a **evolução contínua do produto**, cada vez mais aderente ao perfil do cliente, com investimentos recorrentes em conteúdo, eventos, experiências e qualificação do mix. Esse processo tem ganhado tração ao longo do tempo e vem progressivamente ampliando a diferenciação da Iguatemi em relação ao restante da indústria, criando um distanciamento competitivo estrutural e crescente.

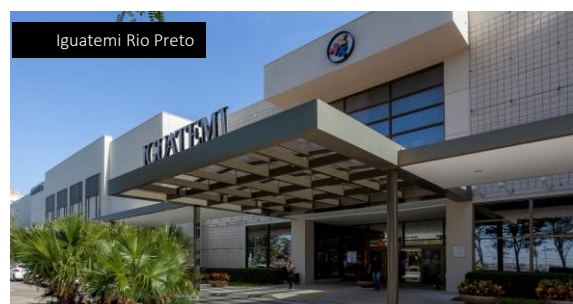
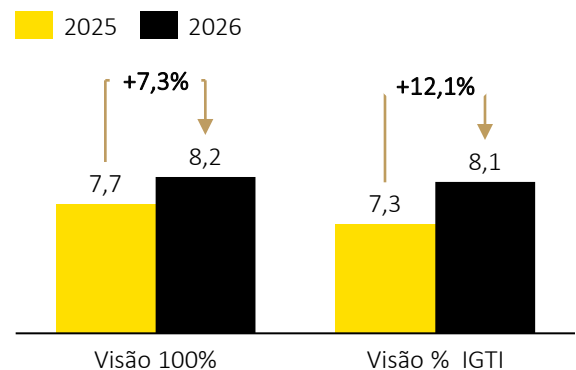
O resultado desse processo de constante melhoria do portfólio é demonstrado na posição dos ativos da Iguatemi perante os demais do setor, que segundo relatórios de analistas reúne **os dois shoppings mais produtivos do Brasil e 6 dos 15 dos melhores shoppings em vendas por metro quadrado, sendo 5 entre os 8 primeiros.**

Crescimento real SAS do período (SAS vs. IPCA médio período)



Os movimentos recentes de M&A e reciclagem de portfólio têm reforçado esse posicionamento. A elevação da qualidade média dos ativos, aliada ao aumento de exposição a shoppings com maior dominância regional, já se reflete na evolução das vendas por m². Na visão a 100%, o indicador cresceu **7,3%** no comparativo anual; na visão proporcional à participação da Iguatemi (% IGTI), o crescimento foi de **12,1%**, refletindo maior exposição a ativos mais produtivos e a redução de participação em shoppings com menor desempenho relativo, reforçando o caráter incremental da estratégia de portfólio.

Vendas shoppings/m² a 100% e na participação (R\$ mil por trimestre)

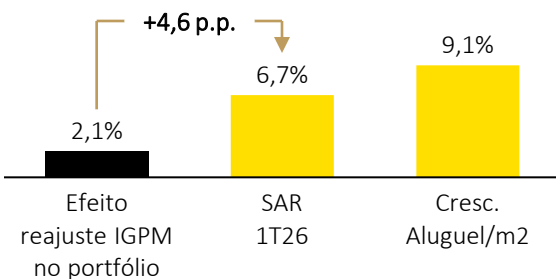


ALUGUEL AVANÇA ACIMA DA INFLAÇÃO E MANTÉM ESPAÇO PARA REPRECIFICAÇÃO

No primeiro trimestre de 2026, o aluguel a 100% da Companhia cresceu **14,7% em relação ao 1T25**, refletindo a capacidade recorrente da Iguatemi de converter o crescimento de vendas dos lojistas em evolução real da receita de locação. O aluguel mesmas áreas (SAR) avançou **6,7%**, superando em **4,6 p.p.** a média do índice de reajuste contratual aplicado à base do portfólio, mesmo em um contexto de **IGP-M negativo nos últimos cinco meses**, e ficando **2,6 p.p. acima do IPCA** do período.

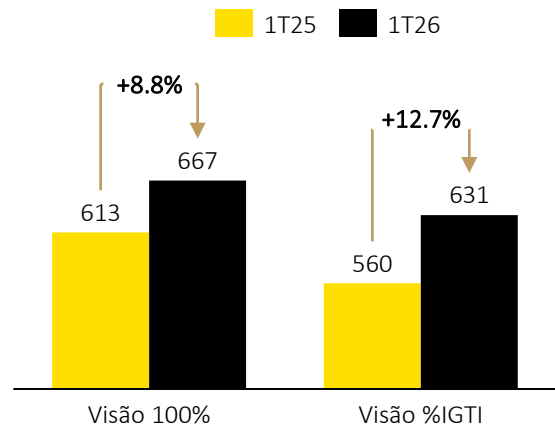
Esse desempenho decorre de quatro vetores complementares: (i) repasses contratuais acumulados nos últimos 12 meses de **2,1%**; (ii) renovações e novas locações com **leasing spreads positivos**; (iii) aumento do número de lojistas gerando aluguel percentual, impulsionado pelo crescimento consistente das vendas; e (iv) retirada de descontos.

Crescimento real SAR



A evolução do aluguel por m² reforça essa dinâmica. Na visão a 100%, o indicador cresceu **8,8%** no comparativo anual; na visão proporcional à participação da Iguatemi (% IGTI), o crescimento atingiu **12,7%**, refletindo a incorporação do **Pátio Paulista** e o efeito da reciclagem de capital sobre a base de receita recorrente.

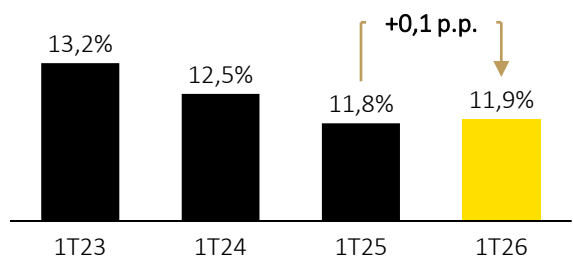
Aluguel/m² - Shoppings (trimestre)



Mesmo com a evolução dos aluguéis acima da inflação, o **custo de ocupação permaneceu controlado**, encerrando o 1T26 em **11,9%**, com aumento marginal de **0,1 p.p.** em relação ao 1T25 e ainda abaixo das médias históricas da Companhia.

A combinação de spread real positivo sobre o IGP-M, custo de ocupação controlado e produtividade crescente por m² sustenta a tese de que o portfólio Iguatemi dispõe de capacidade adicional de reprecificação, a medida que os contratos forem sendo renovados considerando o crescimento de vendas observadas nos últimos anos.

Evolução custo ocupação (% sobre as vendas) - trimestre



RECICLAGEM DE CAPITAL QUALIFICA PORTFÓLIO E GERA VALOR AO ACIONISTA

No 1T26, em abril, a Iguatemi deu continuidade à sua estratégia de **reciclagem de capital**, com a conclusão de duas transações que reforçam a qualificação do portfólio, a concentração em ativos dominantes e a geração direta de valor ao acionista.

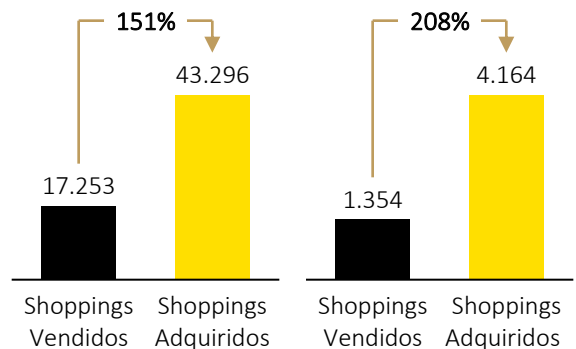
Em março, a Companhia concluiu a venda ao XP Malls FII de participações minoritárias em quatro empreendimentos — Iguatemi Alphaville (9,00%), Iguatemi Ribeirão Preto (23,96%), Iguatemi São José do Rio Preto (18,00%) e Praia de Belas (7,00%) — por R\$ 372,0 milhões, a um **cap rate médio de 7,8%** sobre o NOI de 2025. A operação contabilizou um **ganho de capital de R\$ 143 milhões**, evidenciando a capacidade da Companhia de gerar valor em ativos maduros, mantendo a administração dos empreendimentos transacionados.

Em abril, foi concluída a aquisição de **3,0% adicional no Shopping Pátio Paulista**, por R\$ 75,6 milhões, a um **cap rate de 6,8%** sobre o NOI projetado de 2025, elevando a participação da Iguatemi no ativo para **14,45%** e ampliando a exposição a um empreendimento com elevada produtividade por m² e perfil de público AB+.

O saldo líquido de recursos das operações foi **positivo em aproximadamente R\$ 296 milhões**, reforçando a disciplina de capital e a flexibilidade financeira da Iguatemi. Os movimentos refletem uma estratégia consistente de realocação de capital em ativos com maior capacidade de geração de valor, sustentando a elevação estrutural da qualidade do portfólio e do retorno ao acionista ao longo do ciclo.

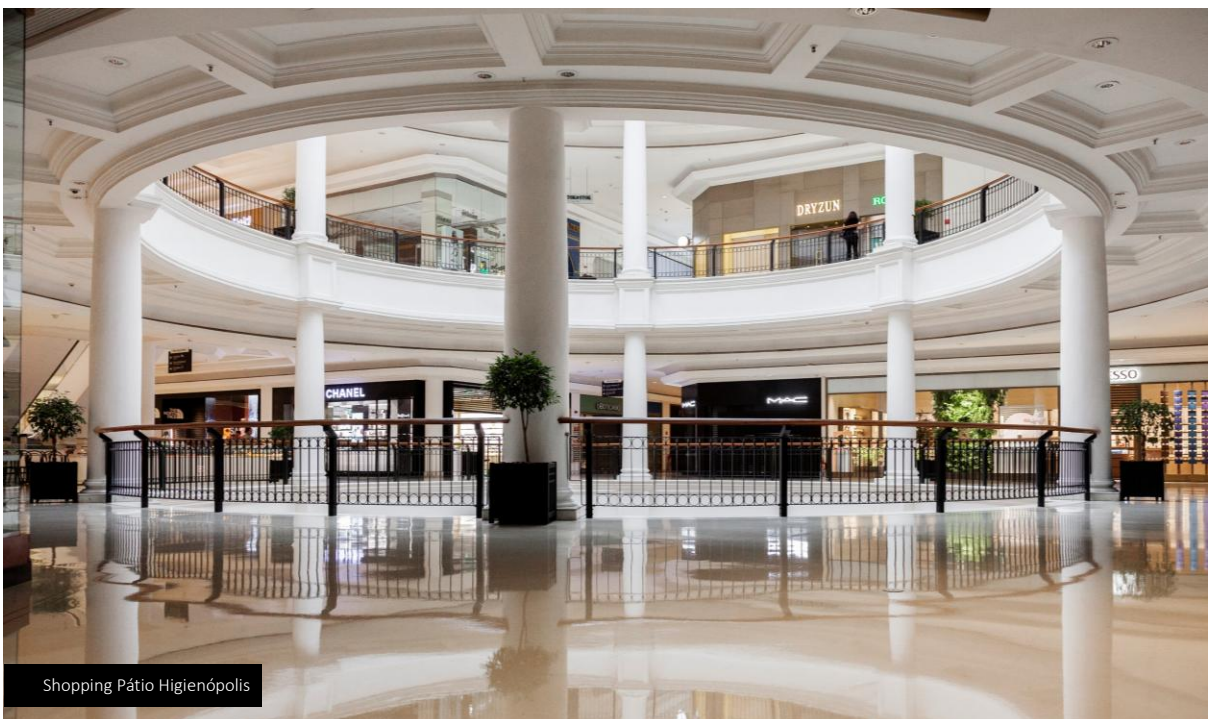
Vendas Shoppings/m² Aluguel Shoppings/m²

Visão UDM – 1T26



Shoppings vendidos: Market Place, Galleria, Iguatemi Alphaville, Iguatemi São Carlos, Praia de Belas, Iguatemi Rio Preto, Iguatemi Ribeirão Preto

Shoppings adquiridos: Pátio Paulista, Pátio Paulista, Rio Sul



Shopping Pátio Higienópolis

DESEMPENHO OPERACIONAL

INDICADORES OPERACIONAIS SEGUEM CRESCENDO COM QUALIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

Indicadores Operacionais	1T26	1T25	Var. %
ABL Total Média (m ²)	789.835	751.052	5,2%
ABL Própria Final (m ²)	449.675	479.246	-6,2%
ABL Própria Média (m ²)	449.675	479.246	-6,2%
ABL Total Média Shopping (m ²)	736.325	697.542	5,6%
ABL Própria Média Shopping (m ²)	423.105	438.596	-3,5%
Total Shoppings ⁽¹⁾	17	16	6,3%
Vendas Totais (R\$ mil)	5.680.369	5.037.474	12,8%
Vendas mesmas lojas (SSS)	5,2%	6,3%	-1,1 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	7,8%	7,6%	0,2 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	6,0%	5,9%	0,2 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	6,7%	4,1%	2,5 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,9%	11,8%	0,1 p.p.
Taxa de Ocupação	97,3%	96,6%	0,7 p.p.
Inadimplência Líquida	0,7%	1,4%	-0,7 p.p.
Venda/m ² - Shoppings ⁽²⁾	8.245	7.684	7,3%
Aluguel/m ² - Shoppings ⁽²⁾	667	613	8,8%
Aluguel/m ² ⁽³⁾	593	544	9,1%

(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	1T26
Iguatemi São Paulo	1.152.845
JK Iguatemi	638.849
Pátio Higienópolis	382.072
Pátio Paulista	356.809
Market Place	84.710
Iguatemi Alphaville	171.602
Iguatemi Campinas	484.067
Galleria	112.628
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	328.073
Iguatemi Ribeirão Preto	158.293
Iguatemi Rio Preto	153.555
Iguatemi Porto Alegre	563.861
Praia de Belas	147.785
Iguatemi Brasília	262.066
Rio Sul	485.089
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	84.447
I Fashion Outlet Santa Catarina	81.245
Power Center Iguatemi Campinas	32.371
Total	5.680.369
Vendas/m² - Shopping	8.245

DESEMPENHO OPERACIONAL (ATIVOS A 100%)

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

Portfólio	1T26	1T25	Var. %
Iguatemi São Paulo	94.092	85.032	10,7%
JK Iguatemi	45.597	40.198	13,4%
Pátio Higienópolis	37.489	35.548	5,5%
Pátio Paulista	37.369	0	-
Market Place	5.600	5.856	-4,4%
Market Place Torre (I & II)	6.676	6.175	8,1%
Iguatemi Alphaville	11.675	11.201	4,2%
Iguatemi Campinas	40.126	37.695	6,4%
Galleria	8.278	8.391	-1,3%
Torre Sky Galleria	3.431	3.223	6,5%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	24.609	24.734	-0,5%
Iguatemi São Carlos	0	0	-
Iguatemi Ribeirão Preto	10.752	10.573	1,7%
Iguatemi Rio Preto	12.463	11.894	4,8%
Iguatemi Porto Alegre	45.415	43.523	4,3%
Torre Iguatemi Porto Alegre	3.202	2.897	10,5%
Praia de Belas	15.360	16.297	-5,8%
Iguatemi Brasília	17.115	16.185	5,7%
Rio Sul	40.052	39.102	2,4%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	5.177	4.783	8,2%
I Fashion Outlet Santa Catarina	2.820	3.955	-28,7%
Power Center Iguatemi Campinas	1.235	1.188	4,0%
Total	468.535	408.450	14,7%
Aluguel/m² ⁽¹⁾	593	544	9,1%

RECEITA DE ESTACIONAMENTO (R\$MIL)

Portfólio	1T26	1T25	Var. %
Iguatemi São Paulo	14.032	11.945	17,5%
JK Iguatemi	10.016	8.832	13,4%
Pátio Higienópolis	7.856	7.879	-0,3%
Pátio Paulista	6.061	0	-
Market Place	5.331	4.593	16,1%
Market Place Torre (I & II)	0	0	-
Iguatemi Alphaville	5.869	5.331	10,1%
Iguatemi Campinas	12.142	11.046	9,9%
Galleria	4.935	4.273	15,5%
Torre Sky Galleria	0	0	-
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	10.471	9.630	8,7%
Iguatemi São Carlos	0	0	-
Iguatemi Ribeirão Preto	3.362	3.262	3,1%
Iguatemi Rio Preto	3.457	3.242	6,6%
Iguatemi Porto Alegre	10.543	9.319	13,1%
Torre Iguatemi Porto Alegre	0	0	-
Praia de Belas	4.423	4.407	0,4%
Iguatemi Brasília	4.482	4.239	5,7%
Rio Sul	5.322	4.738	12,3%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	1.617	1.371	17,9%
I Fashion Outlet Santa Catarina	0	0	-
Power Center Iguatemi Campinas	463	616	-24,8%
Total	110.383	94.721	16,5%

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

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



VENDAS

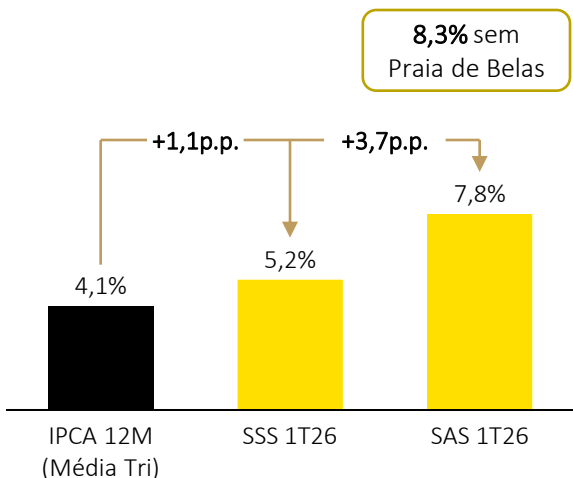
CRESCIMENTO DE VENDAS MESMAS ÁREAS ATINGE 7,8% E MOVIMENTOS DE ALOCAÇÃO DE CAPITAL IMPULSIONAM O CRESCIMENTO DE 12,8% NAS VENDAS TOTAIS VS 1T25.

A partir do 4T25, a Companhia passou a divulgar as vendas totais individualizadas por ativo.

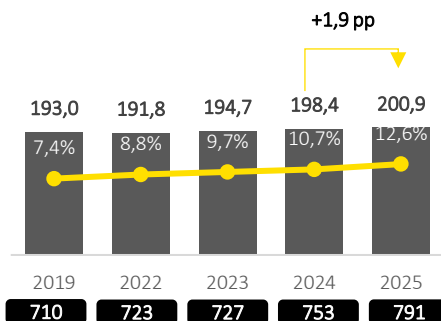
No 1T26, as vendas totais do portfólio Iguatemi atingiram R\$ 5,7 bilhões (+12,8% vs 1T25), impulsionadas pela incorporação do Shopping Pátio Paulista e pelo desempenho orgânico do portfólio existente.

Nas bases comparáveis, as vendas do 1T26 reforçam a consistência do portfólio Iguatemi em bases orgânicas. As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 5,2%, com ganho real de 1,1 p.p. acima do IPCA do período, enquanto as vendas mesmas áreas (SAS) avançaram 7,8%, equivalente a 3,7 p.p. de crescimento real. O spread entre as duas métricas reflete o efeito positivo da recomposição de áreas e da qualificação do mix, dinâmica que também se traduz no avanço de 7,3% nas vendas por m².

Crescimento real SAS x SSS no 1T26

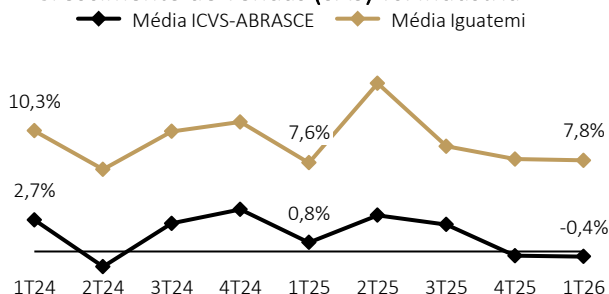


Vendas Indústria SC e % IGTI (R\$ Bilhões)



O resultado superou novamente a média da indústria, com gap positivo de 8,1 p.p. frente ao ICVS Abrasce. Vale notar que o SAS do trimestre absorveu a vacância temporária do supermercado Nacional no Shopping Praia de Belas, cuja área será ocupada pelo Zaffari no 2S26 — excluindo esse efeito, o indicador teria alcançado 8,3% (+0,6 p.p. vs 1T25).

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



Na análise por segmentos, os destaques foram Artigos Diversos, Saúde & Beleza e Joalherias — com Joalherias crescendo 11,7% — e Moda, Calçados e Artigos de Couro, impulsionado pelo avanço de 7,4% em Calçados e artigos de couro. As demais lojas (satélites) cresceram 5,6%, acima dos 3,2% registrados pelas âncoras.

Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	1T26 x 1T25		
		Âncoras ⁽²⁾	Demais lojas	Total
Alimentação	20,0%	1,8%	5,4%	4,7%
Moda, Calçados e Artigos de Couro	36,2%	3,7%	5,6%	5,2%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	9,9%	-12,2%	-7,9%	-8,5%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	17,2%	12,5%	9,7%	9,9%
Serviços, Entretenimento, Outros	16,7%	4,2%	4,1%	4,2%
Total	100,0%	3,2%	5,6%	5,2%

Vale destacar que a partir do 1T26, a Companhia revisou as classificações de ramos e realocou a categoria de Mercados e Super mercados, para a categoria de alimentação.

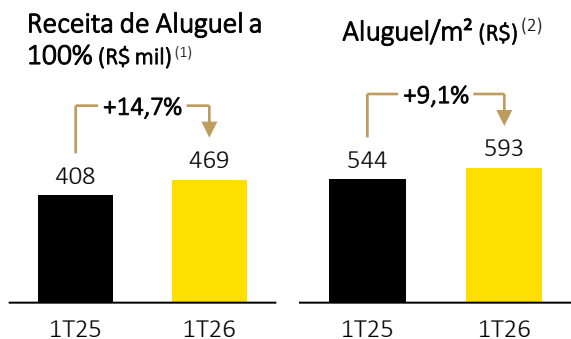
(1) Crescimento médio de vendas versus o ano anterior, de acordo com o ICVS – Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers Abrasce (ICVS Abrasce)

(2) Considerando âncoras como lojas com ABL igual ou superior a 1.000 m² e demais lojas com ABL inferior a 1.000 m².

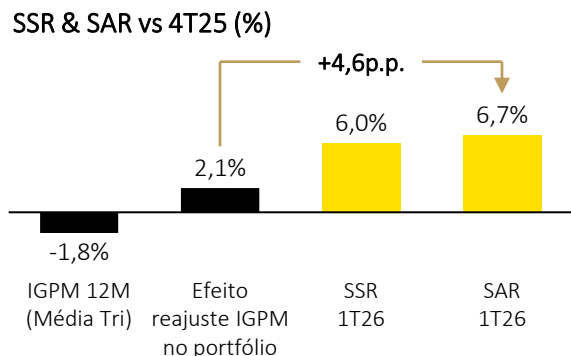
ALUGUEL

ALUGUEL CRESCE EM TERMOS ABSOLUTOS E NAS MESMAS BASES, COM GANHO REAL E AVANÇO DE RECEITAS COMPLEMENTARES

No 1T26, a receita de aluguel da Iguatemi na visão 100% cresceu 14,7% em relação ao 1T25, refletindo a incorporação do Pátio Paulista no portfólio. Na ótica por m² esse indicador cresceu 9,1% sobre o mesmo período do ano anterior, reforçando os ganhos de produtividade da base de ativos.

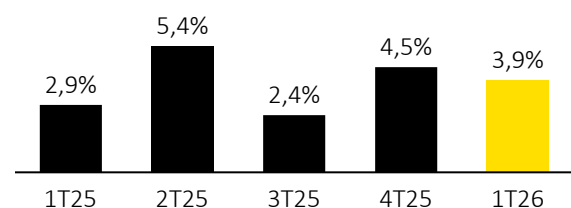


Nas bases comparáveis, o SAR avançou 6,7%, com ganho real de 4,6 p.p. sobre o IGP-M aplicado na carteira, resultado de reajustes contratuais acima da inflação. O indicador absorveu o impacto temporário do Shopping Market Place, cuja receita de aluguel foi afetada pelas interferências do projeto de reposicionamento do empreendimento.



O SSR manteve a trajetória de crescimento real dos últimos períodos, atingindo 3,9% no trimestre.

Evolução SSR real (% YoY)



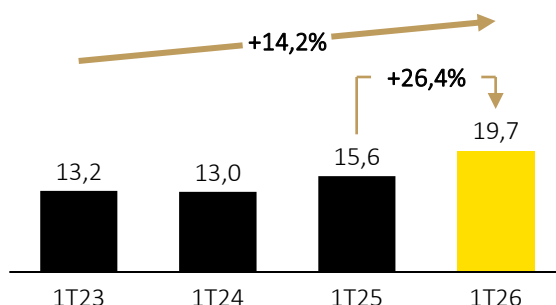
Os descontos concedidos seguem em queda, consolidando-se em patamares historicamente baixos e reforçando o ambiente favorável para evolução dos repasses de preço

Varição YoY nos descontos concedidos (p.p.)



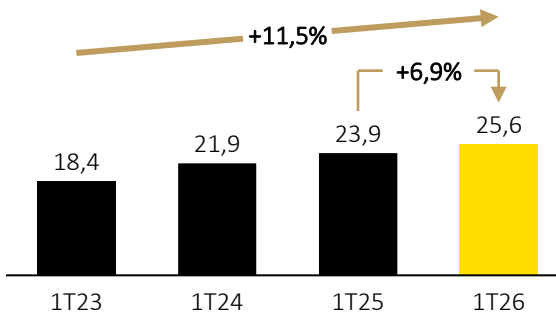
O aluguel percentual cresceu 26,4% vs 1T25, CAGR de 14,2% no últimos 3 anos, acompanhando o avanço das vendas dos lojistas e consolidando-se como componente cada vez mais relevante da receita de aluguel.

Receita de Aluguel Percentual (R\$ mil)



A receita de locação temporária avançou 6,9%, CAGR de 11,5% nos últimos 3 anos, impulsionada pela valorização dos pontos de mídia nos empreendimentos, receita de quiosques e locação de espaço de eventos.

Receita de Locação Temporária (R\$ mil)



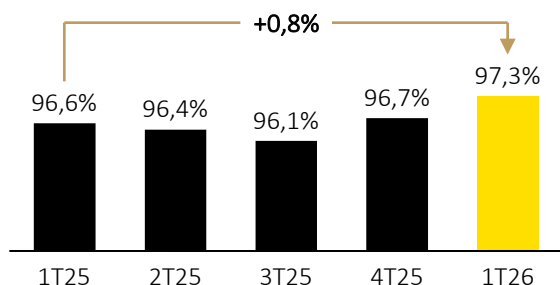
(1) Receita de aluguel é composta por: aluguel mínimo, aluguel percentual e locação temporária
 (2) Considera ABL total shoppings, outlets e torres

TAXA DE OCUPAÇÃO E MIX

QUALIFICAÇÃO DO MIX ATRAI OPERAÇÕES DE REFERÊNCIA A NOVAS LOCALIDADES DO PORTFÓLIO

No 1T26, a Iguatemi encerrou o trimestre com taxa de ocupação de **97,3%**, representando um avanço de 0,8 p.p. em relação ao 1T25. Esse nível elevado de ocupação reflete a forte demanda por ABL nos empreendimentos da Companhia e resulta em shoppings mais completos, com mix mais denso, favorecendo o fluxo de clientes, o desempenho de vendas e a expansão da base de receita recorrente.

Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



Esse resultado foi alcançado mesmo com áreas em processo temporário de reposicionamento de mix no Shopping Market Place, dentro de uma estratégia planejada de qualificação do ativo. **Adicionalmente, quatro contratos da H&M e um contrato do Zaffari já se encontram vigentes e refletidos na taxa de ocupação divulgada, ainda que as respectivas inaugurações ocorram ao longo do primeiro semestre de 2026.** A abertura dessas operações representa, portanto, um potencial adicional de incremento de fluxo, vendas e resultado, que ainda não se materializou integralmente nos indicadores operacionais do trimestre.



Kosushi – Shopping Iguatemi Brasília

Ao longo do trimestre, a Iguatemi também avançou na qualificação do mix, com destaque para a inauguração de duas operações gastronômicas relevantes: o restaurante Ça-Va, no Iguatemi Campinas, e o Kosushi, no Iguatemi Brasília. A expansão do Kosushi para o

Centro-Oeste, após o desempenho da unidade inaugurada anteriormente em Campinas, reforça a capacidade da Companhia de atrair e escalar operações de referência em praças estratégicas, ampliando a experiência do público e a diferenciação dos ativos em diferentes regiões do país.

NOVOS CONTRATOS

Em complemento as inaugurações, no 1T26, a Companhia assinou novos contratos que reforçam a evolução contínua do mix em seus empreendimentos:

Shopping Iguatemi Ribeirão Preto: Camicado, ampliando a oferta de casa e Lifestyle no portfólio regional;

Shopping RIOSUL: Patbo, referência em moda brasileira de luxo com grande reconhecimento internacional;

Shopping JK Iguatemi: Adriana Degreas, ampliando o mix de moda resort.

BVLGARI – JK Iguatemi

O JK Iguatemi foi escolhido pela Bvlgari como o **único destino permanente de Alta Joalheria da Maison na América Latina**. A decisão reforça o posicionamento do JK Iguatemi como referência incontornável para as principais Maisons de luxo globais e consolida o ativo como destino preferencial para consumidores de altíssimo padrão. A escolha pelo JK não é casual: trata-se da primeira boutique da Bvlgari no Brasil, inaugurada em 2012, e reflete a confiança da Maison na capacidade de consumo do shopping, que receberá as criações mais exclusivas do portfólio. Para a Iguatemi, esse é mais um indício da força e da diferenciação do seu portfólio.



Bvlgari – Shopping JK Iguatemi

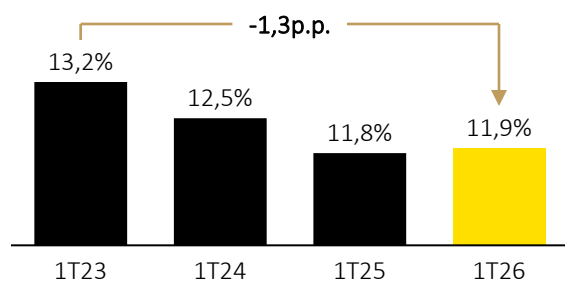
CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

A BOA PERFORMANCE DOS INDICADORES OPERACIONAIS REFORÇAM A CAPACIDADE DE CAPTURAR VALOR NOS ALUGUÉIS ATRAVÉS DE REPRECIFICAÇÃO

CUSTO DE OCUPAÇÃO

No 1T26, o custo de ocupação consolidado apresentou um leve aumento de 0,1 p.p. em relação ao 1T25, refletindo o crescimento dos aluguéis observado no período. Ainda assim, o indicador permanece 0,6 p.p. abaixo da média dos últimos quinze anos para este trimestre, evidenciando que a reprecificação dos ativos já está em curso e que há espaço adicional para a continuidade desse processo nos próximos ciclos.

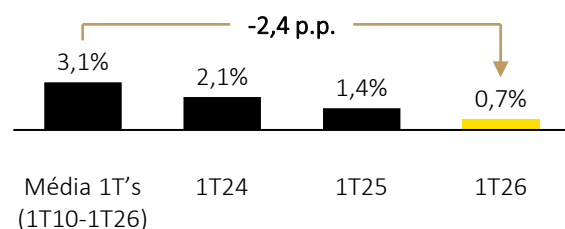
Evolução do custo de ocupação (%)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No 1T26, 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 de 0,7%**, apresentando uma redução de 2,4 p.p. em comparação com a média dos últimos quinze anos. Esse resultado, **0,7 p.p. abaixo do 1T25**, 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 (%)



Iguatemi Campinas

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	1T26	1T25	Var. %
Aluguel Mínimo Mensal	220.489	210.484	4,8%
Aluguel Percentual	19.705	15.594	26,4%
Locação Temporária	25.566	23.909	6,9%
Taxa de Administração	22.915	19.219	19,2%
Estacionamento	63.382	60.052	5,5%
Outros (Shopping)	6.010	6.577	-8,6%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	56.689	35.605	59,2%
Receita Bruta	414.754	371.441	11,7%
Impostos e descontos	-45.297	-40.371	12,2%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-8.429	-15.645	-46,1%
Receita Líquida	361.028	315.425	14,5%
Custos	-70.622	-61.040	15,7%
Despesas administrativas	-36.952	-35.932	2,8%
Despesas Pré-operacionais	-1.082	-455	137,9%
Outras Receitas (Disp.) Operacionais	144.535	11.292	1180,0%
Linearização revenda de ponto	5.345	3.393	57,5%
Resultado de Equivalência Patrimonial	472	393	20,2%
EBITDA	402.724	233.076	72,8%
Depreciação e Amortização	-35.243	-24.621	43,1%
EBIT	367.481	208.455	76,3%
Receitas Financeiras	57.205	37.639	52,0%
Resultado operação SWAP	0	2.950	-100,0%
Despesas Financeiras	-157.955	-119.679	32,0%
IR e CSLL	-29.121	-21.917	32,9%
Participação dos minoritários	-23	-27	-11,9%
Lucro Líquido	237.587	107.422	121,2%

Indicadores Financeiros - Gerencial	1T26	1T25	Var. %
Receita Líquida (R\$ mil)	361.028	315.425	14,5%
EBITDA (R\$ mil)	402.724	233.076	72,8%
Margem EBITDA	111,5%	73,9%	37,6 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	237.587	107.422	121,2%
Margem Líquida	65,8%	34,1%	31,8 p.p.
FFO (R\$ mil)	272.830	132.043	106,6%
Margem FFO	75,6%	41,9%	33,7 p.p.
Receita Líquida Ajustada (R\$ mil) ⁽¹⁾	368.867	329.975	11,8%
EBITDA ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	405.218	244.232	65,9%
Margem EBITDA ajustado	109,9%	74,0%	35,8 p.p.
Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	239.458	113.842	110,3%
Margem Líquida Ajustada	64,9%	34,5%	30,4 p.p.
FFO Ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	274.700	138.463	98,4%
Margem FFO Ajustada	74,5%	42,0%	32,5 p.p.
NOI ⁽²⁾	275.967	255.740	7,9%
Margem NOI	92,2%	92,1%	0,1 p.p.

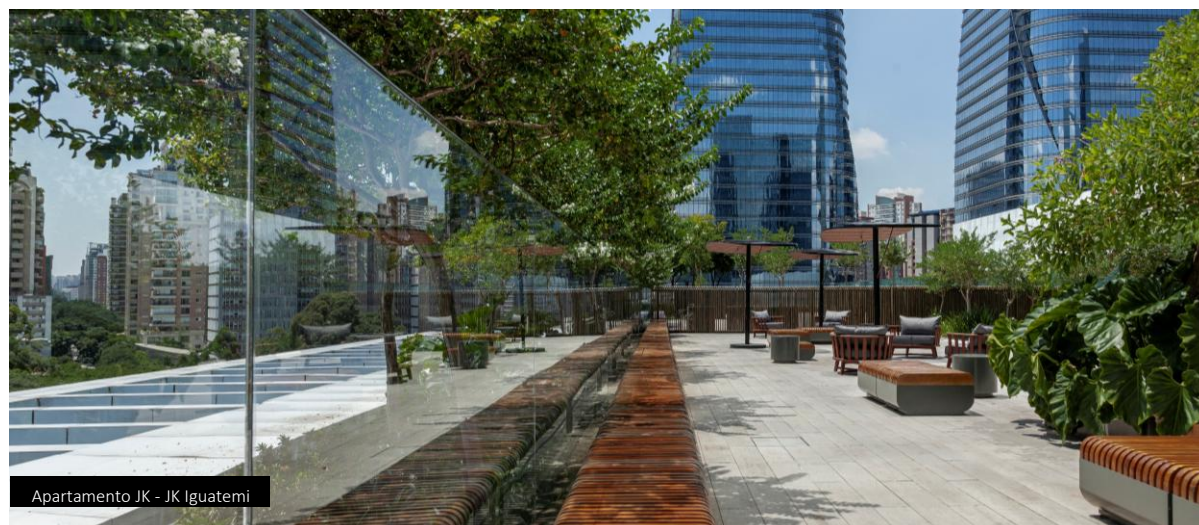
(1) Excluindo o efeito da linearização, SWAP de ações.
(2) NOI Shoppings consolidado na participação Iguatemi

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

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

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e SWAP	1T26 com linearização e SWAP	1T26 sem linearização e SWAP	1T25 com linearização e SWAP	1T25 sem linearização e SWAP
Aluguel Mínimo Mensal	220.489	220.489	210.484	210.484
Aluguel Percentual	19.705	19.705	15.594	15.594
Locação Temporária	25.566	25.566	23.909	23.909
Taxa de Administração	22.915	22.915	19.219	19.219
Estacionamento	63.382	63.382	60.052	60.052
Outros (Shopping)	6.010	6.010	6.577	6.577
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	56.689	56.689	35.605	35.605
Receita Bruta	414.754	414.754	371.441	371.441
Impostos e descontos	-45.297	-45.887	-40.371	-41.466
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-8.429		-15.645	
Receita Líquida	361.028	368.867	315.425	329.975
Custos	-70.622	-70.622	-61.040	-61.040
Despesas administrativas	-36.952	-36.952	-35.932	-35.932
Despesas Pré-operacionais	-1.082	-1.082	-455	-455
Outras Receitas (Disp.) Operacionais	144.535	144.535	11.292	11.292
Linearização de revenda de pontos ⁽¹⁾	5.345		3.393	
Resultado de Equivalência Patrimonial	472	472	393	393
EBITDA	402.724	405.218	233.076	244.232
Depreciação e Amortização	-35.243	-35.243	-24.621	-24.621
EBIT	367.481	369.975	208.455	219.611
Receitas Financeiras	57.205	57.205	37.639	37.639
Resultado operação SWAP	0		2.950	
Despesas Financeiras	-157.955	-157.955	-119.679	-119.679
IR e CSLL	-29.121	-29.744	-21.917	-23.703
Participação dos minoritários	-23	-23	-27	-27
Lucro Líquido	237.587	239.458	107.422	113.842
FFO	272.830	274.700	132.043	138.463

(1) Linearização líquida da amortização.

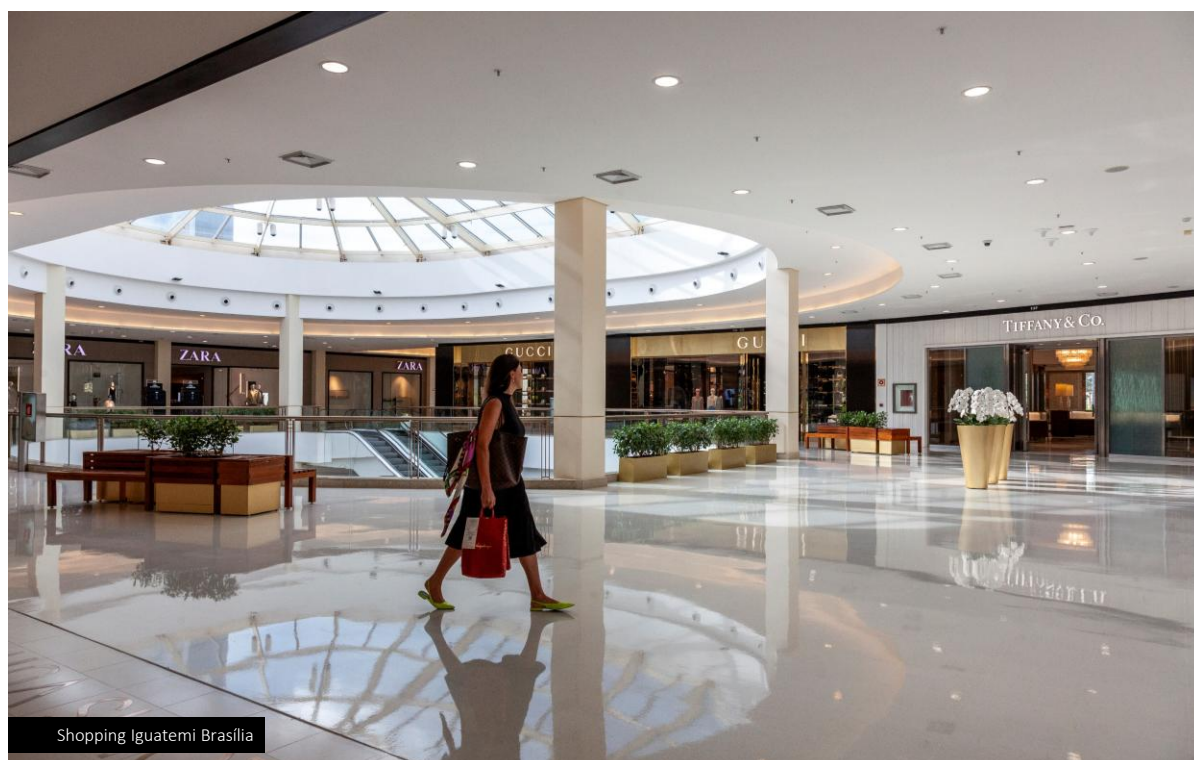


Apartamento JK - JK Iguatemi

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO - SHOPPINGS

DRE Shoppings - Gerencial (R\$ mil) ¹	1T26	1T25	Var. %
Aluguel Mínimo Mensal	220.489	210.484	4,8%
Aluguel Percentual	19.705	15.594	26,4%
Locação Temporária	25.566	23.909	6,9%
Taxa de Administração	22.915	19.219	19,2%
Estacionamento	63.382	60.052	5,5%
Outros (Shopping)	6.010	6.577	-8,6%
Receita Bruta	358.066	335.836	6,6%
Impostos e descontos	-31.259	-31.862	-1,9%
Receita Líquida	326.806	303.974	7,5%
Custos	-33.310	-34.523	-3,5%
Despesas administrativas	-36.952	-35.876	3,0%
Despesas Pré-operacionais	-1.082	-455	137,9%
Outras Receitas (Disp.) Operacionais	144.484	10.247	1310,0%
Resultado de Equivalência Patrimonial	472	393	20,2%
EBITDA	400.419	243.760	64,3%
Margem EBITDA	122,5%	80,2%	42,3 p.p.

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



Shopping Iguatemi Brasília

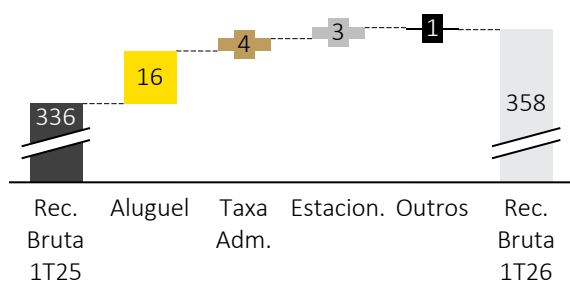


RECEITA BRUTA - SHOPPINGS

ALUGUÉIS AVANÇAM APESAR DO IGP-M NEGATIVO E RECEITAS ACESSÓRIAS EVOLUEM COM A CONSOLIDAÇÃO DO PORTFÓLIO

A Receita Bruta de Shoppings totalizou R\$ 358 milhões no 1T26, crescimento de 6,6% em relação ao 1T25, refletindo a combinação entre evolução orgânica da receita recorrente e os impactos das recentes operações de M&A.

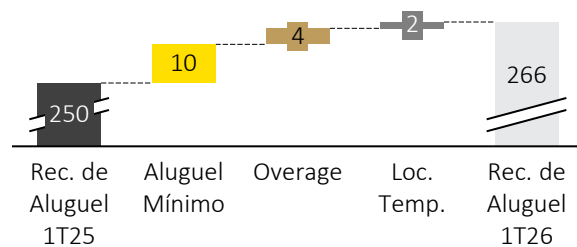
Crescimento receita bruta 1T26 (R\$ milhões)



Na ótica da Iguatemi, o crescimento da receita de aluguel foi sustentado por uma dinâmica equilibrada entre seus principais componentes que registraram crescimento de 6,4% versus o 1T25.

- **Aluguel Mínimo:** O aluguel mínimo avançou 4,8%, mesmo em um ambiente de inflação contratual mais baixa, refletindo maior comparação, renovações contratuais em condições melhores e a maior qualidade operacional dos lojistas.;
- **Aluguel Percentual (overage):** apresentou crescimento de 26,4%, reforçando a importância do desempenho operacional dos shoppings para a geração de receita da Companhia. O aumento da participação de lojistas atingindo o gatilho do aluguel percentual evidencia a capacidade do portfólio de capturar o crescimento de vendas de forma recorrente ;
- **Locações Temporárias:** crescimento de 6,9%, impulsionado pela maior valorização dos espaços de mídia do portfólio, a exemplo do patrocínio firmado com o Bradesco e pela capacidade de monetização de espaços para eventos exclusivos voltados à locação para lojistas, marcas interessadas e demais entidades.

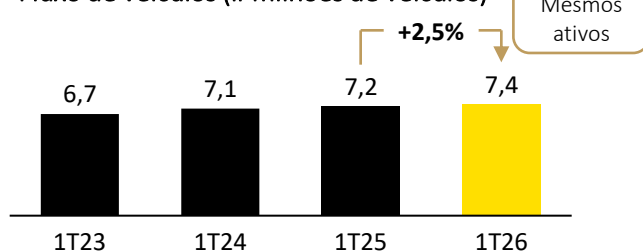
Crescimento receita de aluguel 1T26 (R\$ milhões)



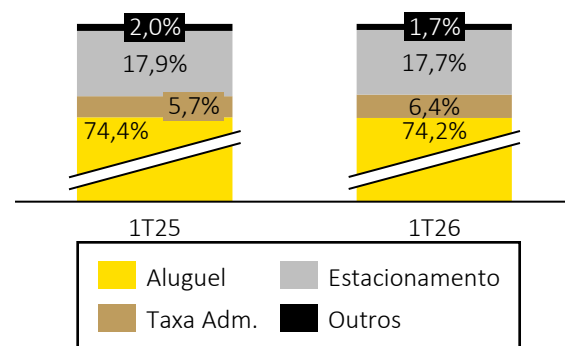
Além dos aluguéis, a taxa de administração cresceu 19,2%, refletindo principalmente o início da administração do Pátio Paulista e a cobrança de taxa no Galleria e no complexo Market Place, reforçando os efeitos positivos da expansão e da consolidação do portfólio sobre a base de receitas da Iguatemi.

A Receita de Estacionamento no 1T26 apresentou um crescimento de 5,5% em relação ao 1T25, refletindo o reajuste de tarifas aplicado anualmente nos shoppings de aproximadamente 10%, e refletindo as mudanças do mix de participações dos ativos comprados e vendidos. O fluxo de veículos cresceu 2,5% em relação ao mesmo período no ano anterior, reflexo da adição do Pátio Paulista no portfólio.

Fluxo de veículos (# milhões de veículos)



Composição da receita bruta nos 1T's (% total)





CUSTOS E DESPESAS - SHOPPINGS

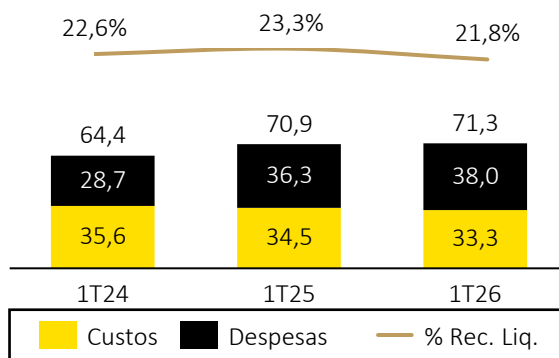
EFICIÊNCIA OPERACIONAL SUSTENTA QUEDA DE CUSTOS E DESPESAS COMO PERCENTUAL DA RECEITA LÍQUIDA

Os Custos de Aluguéis e Serviços apresentaram uma queda de 3,5% em relação ao 1T25, refletindo principalmente a redução de 14,2% dos custos de estacionamento, em função da menor participação nos shoppings Market Place e Galleria, em linha com a atualização da composição do portfólio.

As Despesas Administrativas aumentaram 2,8% em relação ao 1T25. A linha de pessoal apresentou redução de 2,1% em comparação ao mesmo período do ano anterior, decorrente dos impactos com movimentações de pessoal ocorridas em exercícios anteriores e o montante de PLR reconhecido no período. As despesas com remuneração baseada em ações aumentaram 15,4%, em função da ampliação da base de colaboradores elegíveis ao programa. Os aumentos observados nas demais linhas estão relacionados, principalmente, a despesas recorrentes de períodos anteriores com consultorias e programas de capacitação de executivos, alinhadas ao fortalecimento da governança e da gestão corporativa.

Vale destacar que os Custos e Despesas como percentual da Receita Líquida mantém uma tendência consistente de queda, em relação a período anteriores, reforçando o compromisso da Companhia com a eficiência operacional e a disciplina financeira.

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



Despesas Pré-operacionais

As Despesas Pré-operacionais somaram R\$ 1.082 mil no 1T26, frente a R\$ 455 mil no 1T25, em função do avanço dos projetos próprios de expansão e desenvolvimento imobiliário, incluindo o Casa Figueira e as expansões dos shoppings Iguatemi Brasília e Iguatemi São Paulo

Despesas - Shopping (R\$ MM)	1T26	1T25	Var. (%)
Pessoal	-21,8	-22,2	-1,9%
(-) Não recorrentes	3,0	7,1	-57,8%
Pessoal Ajustado	-18,8	-15,1	24,4%

Custos e Despesas - Shopping (R\$ mil)	1T26	1T25	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-33.310	-34.523	-3,5%
Pessoal	-8.863	-8.054	10,0%
Serviços de terceiros	-3.008	-3.676	-18,2%
Fundo de promoção	-848	-796	6,6%
Estacionamento	-9.747	-11.361	-14,2%
Outros	-10.844	-10.636	2,0%
Despesas Administrativas	-36.952	-35.932	2,8%
Pessoal	-21.758	-22.230	-2,1%
Remuneração baseado em ações	-4.556	-3.949	15,4%
Serviços de terceiros	-5.491	-5.097	7,7%
Outros	-5.147	-4.657	10,5%
Total	-70.262	-70.455	-0,3%





OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS - SHOPPINGS

VENDA DE PARTICIPAÇÕES MINORITÁRIAS NOS SHOPPINGS GERA GANHO DE R\$ 143 MILHÕES PARA ACIONISTAS NO 1T26

As Outras Receitas e Despesas Operacionais totalizaram R\$ 144,5 milhões no trimestre, representando um aumento de 884,2% em relação ao 1T25, reflexo principalmente do ganho de capital de R\$ 143,4 milhões referente as vendas de participações minoritárias nos shoppings.

Nas demais linhas, a revenda de ponto recuou 75,1% na comparação anual, enquanto a linha de Outros registrou queda de 103,1%, impactada pela base elevada do 1T25, que incluiu a contabilização da venda de 1,3% do Shopping Rio Sul aos sócios.

Outras Rec. (Desp.) Op. - Gerencial (R\$ mil)	1T26	1T25	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	0	0	0,0%
Revenda de ponto	1.453	2.452	-40,8%
Resultado vendas shoppings	143.354	0	0,0%
Outros	-323	7.794	-104,1%
Total	144.484	10.247	1310,0%

RESULTADO VAREJO

ESTRATÉGIA DE DIFERENCIAÇÃO MANTÉM CRESCIMENTO E RENTABILIDADE DO VAREJO

No 1T26, as operações de varejo registraram crescimento expressivo de 59,2% na receita bruta em relação ao 1T25, refletindo a combinação entre o crescimento orgânico das marcas já presentes no portfólio e a entrada de novas operações ao longo dos últimos trimestres, incluindo Comme des Garçons e Casablanca. O desempenho do período foi impulsionado por um crescimento de 22% nas vendas mesmas lojas (SSS), além do forte resultado da Birkenstock e da Polo Ralph Lauren após a mudança de ponto no Iguatemi São Paulo.

Os custos de mercadorias e despesas operacionais ficaram abaixo da expansão das receitas e avançaram 40,7% frente ao mesmo período do ano anterior. Ainda assim, a operação apresentou forte ganho de eficiência,

resultando em um EBITDA positivo de R\$ 4,8 milhões, com crescimento de 808,6% em relação ao 1T25. A margem EBITDA alcançou 11,4% no trimestre, um avanço de 9,4 p.p., evidenciando a alavancagem operacional do modelo de negócios à medida que o volume de vendas cresce e a estrutura fixa é diluída.

O resultado reflete a maturação e o fortalecimento das marcas do portfólio iRetail, que seguem ampliando seu patamar de vendas e rentabilidade. Esse desempenho contribui de forma relevante para a expansão do resultado do varejo e reforça a estratégia da Iguatemi de desenvolver operações próprias com forte aderência ao posicionamento premium dos seus shoppings, gerando valor adicional para o ecossistema como um todo.

DRE Varejo (I-Retail e Iguatemi 365)	1T26	1T25	Var. %
Receita Bruta	56.689	35.605	59,2%
Impostos e descontos	-14.628	-9.604	52,3%
Receita Líquida	42.061	26.001	61,8%
Custos e Despesas	-37.313	-26.517	40,7%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	51	1.045	-95,1%
EBITDA	4.800	528	808,6%
Margem EBITDA	11,4%	2,0%	9,4 p.p.

(1) Sem Linearização.

RESULTADO FINANCEIRO

RESULTADO FINANCEIRO MANTÉM-SE EM PATAMAR ESTÁVEL REFLETINDO AMBIENTE DE JUROS ELEVADOS

O Resultado Financeiro Líquido totalizou R\$ 100 milhões no 1T26, permanecendo em patamar consistente com os níveis observados nos últimos trimestres. A variação em relação ao 1T25 reflete, principalmente, a elevação do CDI médio no período, de 2,98% no 1T25 para 3,41% no 1T26, o crescimento de 3,69% da dívida líquida e os efeitos pontuais das atualizações de contas a pagar e a receber associadas às transações de M&A realizadas no período.

As Receitas Financeiras avançaram 40,9% na comparação anual, impulsionadas pelo aumento de 19,5% nos rendimentos de

aplicações financeiras e pela reversão da linha de Outras Receitas Financeiras, que encerrou o trimestre positiva em R\$ 2,1 milhões, beneficiada pela atualização monetária de valores a receber relacionados a terrenos.

As Despesas Financeiras cresceram 32,0% em relação ao 1T25, refletindo o maior custo de capital decorrente do ambiente de juros elevados e do maior endividamento médio no período. A linha de despesas com juros avançou 23,2% na comparação anual, enquanto a linha de Outros foi impactada pelas atualizações de contas a pagar associadas às transações de M&A concluídas no período.

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	1T26	1T25	Var. %
Receitas Financeiras	57.205	40.589	40,9%
Rendimento aplicações	55.053	46.058	19,5%
Resultado operação SWAP	0	2.950	-100,0%
Outros	2.152	-8.419	-125,6%
Despesas Financeiras	-157.955	-119.679	32,0%
Despesas com juros	-143.952	-116.829	23,2%
Outros	-14.003	-2.850	391,4%
Total	-100.750	-79.090	27,4%



Iguatemi São Paulo

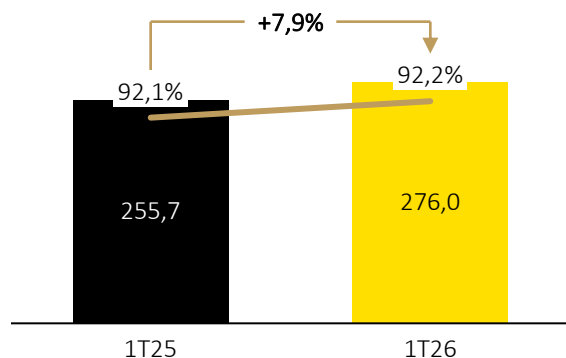
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

A alíquota efetiva de imposto de renda e contribuição social encerrou o 1T26 em 11,0% com **redução de 6,2 p.p.** quando comparada com o 1T25, que havia fechado em 17,2%. A alíquota foi impactada positivamente pela estrutura societária da Iguatemi e pela venda de ativos ocorridas no período.

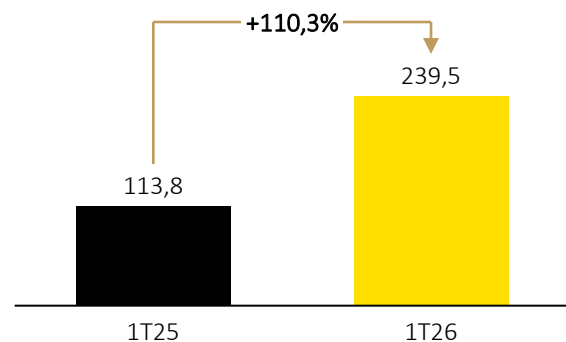
A alíquota efetiva sem a venda de ativos seria 19,9%, sendo **2,7 p.p. maior** que a do 1T25 em função da maior participação de empresas no lucro real no 1T26.

NOI, LUCRO LÍQUIDO E FFO

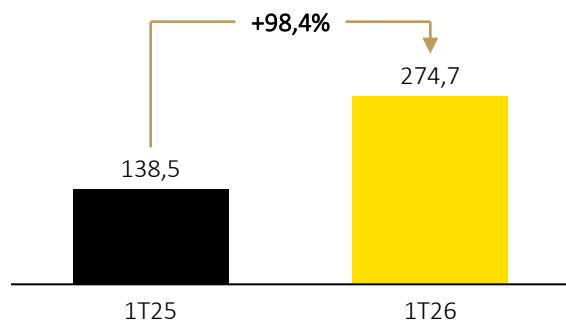
Evolução do NOI (R\$ milhões)



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



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



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

ENDIVIDAMENTO

ALAVANCAGEM ATINGE 1,29X NO 1T26, ABAIXO DO PATAMAR OBSERVADO ANTES DO CICLO DE M&A

A Iguatemi S.A. encerrou o 1T26 com manutenção do nível de Endividamento total e queda de 13,7% da Dívida Líquida.

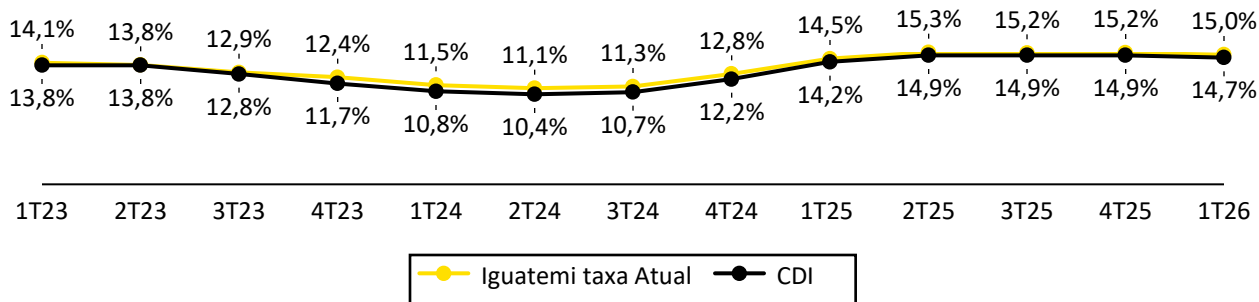
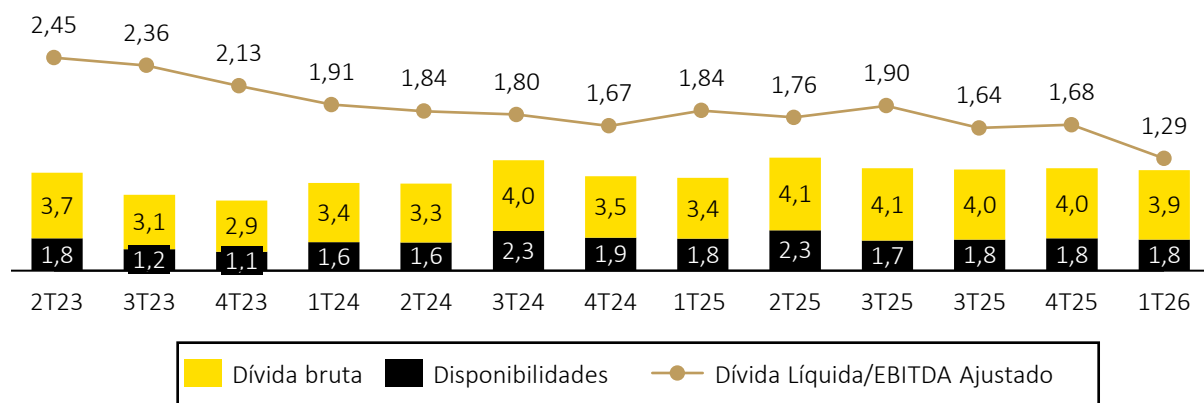
O custo da dívida permaneceu estável em 102,2% do CDI, reforçando a disciplina financeira da Companhia em um ambiente de juros elevados. A alavancagem (Dívida

Líquida/EBITDA Ajustado) fechou o trimestre em **1,29x**, versus 1,76x no 1T25. Desconsiderando o efeito do ganho de capital com a venda de participações minoritária no 1T26 e 2T25, a alavancagem ajustada terminaria o trimestre em **1,60x**, alcançando o patamar mais baixo desde o 2T13.

Dados Consolidados (R\$ mil)	31/03/26	31/12/25	Var. %
Dívida Total	3.941.725	3.964.050	-0,6%
Disponibilidades	2.033.267	1.753.854	15,9%
Dívida Líquida	1.908.458	2.210.196	-13,7%
EBITDA (LTM)	1.437.961	1.268.313	13,4%
EBITDA Ajustado (LTM)⁽¹⁾	1.477.612	1.316.682	12,2%
Dívida Líquida/EBITDA	1,33x	1,74x	-0,42
Dívida Líquida/EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	1,29x	1,68x	-0,39
Custo da Dívida (% CDI)	102,2%	102,0%	0,2 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	4,5	4,7	-0,22

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

Evolução endividamento e alavancagem





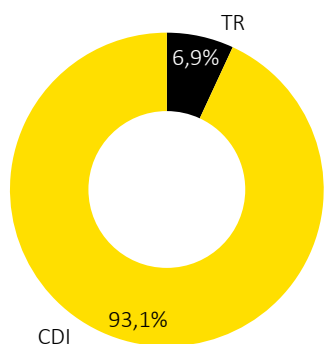
ENDIVIDAMENTO

CUSTO DA DÍVIDA PERMANCE ESTÁVEL, MESMO EM AMBIENTE DE JUROS ELEVADOS

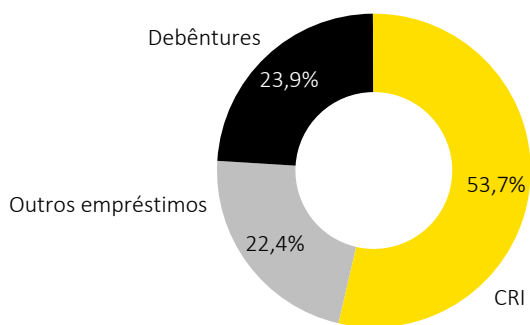
	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26
Prazo da Dívida (anos)	4,2	4,7	4,7	4,6	4,3	4,7	5,5	5,3	5,1	4,9	4,8	4,7	4,5
Custo da Dívida (%CDI)	103%	101%	102%	106%	107%	107%	106%	105%	103%	102%	102%	102%	102%

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/03/2026	%	31/12/2025	%
TR	271.954	6,9%	284.886	7,2%
CDI	3.669.772	93,1%	3.651.329	92,8%
Curto Prazo	385.588	9,8%	284.886	7,2%
Longo Prazo	3.556.137	90,2%	3.651.329	92,8%

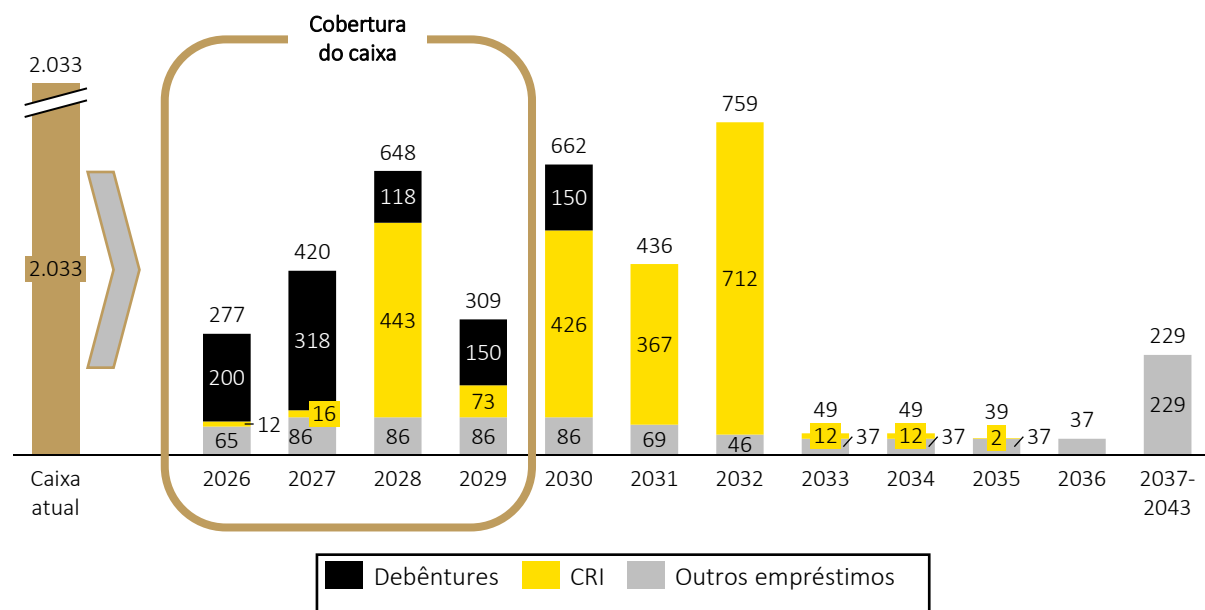
Perfil da dívida por indexador



Perfil da dívida por modalidade¹



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



(1) Visão caixa;

FLUXO DE CAIXA

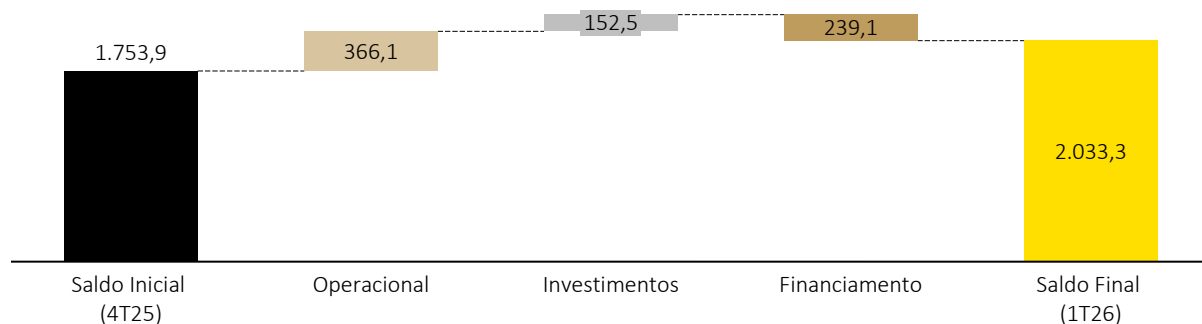
O caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) aumentou em R\$ 279,4 milhões em comparação ao trimestre anterior (4T25), finalizando em R\$ 2.033 milhões.

Principais variações foram (R\$ milhões):

- Caixa Líquido gerado pelas atividades

operacionais⁽¹⁾ de R\$ 366,1 milhões;

- Caixa Líquido das atividades de investimentos⁽²⁾ positivo em R\$ 152,5 milhões;
- Caixa Líquido das atividades de financiamento⁽³⁾ de R\$ 239,1 milhões negativos.



- (1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 199,3 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.
 (2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 245,1 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".
 (3) Caixa de Financiamento ajustado em R\$ 138,7 milhões referentes ao pagamento de ações em tesouraria.

INVESTIMENTOS

No 1T26, a Iguatemi investiu R\$ 94,1 milhões em CAPEX total. Considerando os M&A's (Compras e vendas) o investimento total líquido foi de R\$ 25,8 milhões no trimestre.

CAPEX (R\$ mil)	1T26
Manutenção	9.534
Desenvolvimento Imobiliário	61.125
Outros	23.496
Total⁽¹⁾	94.155
Aquisições	408
Desinvestimentos ⁽²⁾	-260.371
Investimento Líquido Total	-165.808

- (1) Não considera valores de capitalizações, que no trimestre somam R\$12,3 milhões no ano.
 (2) Valor considera os R\$191,7 MM recebidos em cotas do XPML11 em março de 2026, além dos R\$ 68,7 milhões recebidos em caixa.



Shopping Pátio Paulista

PORTFÓLIO IGUATEMI

As participações abaixo não refletem as vendas de participação concluídas em março de 2026.

Portfólio	Cidade	ABC Total Média (m ²) ⁽¹⁾	ABL Total Média (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)	Taxa de ocupação 1T26
Iguatemi São Paulo	São Paulo	48.504	48.504	59,66%	28.938	96,8%
JK Iguatemi	São Paulo	34.082	34.082	100,00%	34.082	99,2%
Pátio Higienópolis	São Paulo	34.099	34.099	28,95%	9.872	99,2%
Pátio Paulista	São Paulo	38.138	38.138	11,45%	4.367	99,0%
Market Place	São Paulo	20.948	20.948	51,00%	10.683	93,6%
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.958	30.958	60,00%	18.575	95,9%
Iguatemi Campinas	Campinas	77.519	73.350	70,00%	51.345	96,9%
Galleria	Campinas	32.155	32.155	51,00%	16.399	97,5%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	Sorocaba	64.101	64.101	61,01%	39.111	98,4%
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽³⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678	100,0%
Shopping Rio Sul	Rio de Janeiro	51.858	51.858	16,63%	8.624	99,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.382	43.382	88,96%	38.592	94,6%
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.789	43.789	88,00%	38.534	92,1%
Subtotal Sudeste		526.089	519.042	58,34%	302.800	
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	68.809	68.809	42,58%	29.299	98,7%
Praia de Belas	Porto Alegre	46.170	46.170	57,55%	26.571	96,6%
Subtotal Sul		114.980	114.980	48,59%	55.870	
Iguatemi Brasília	Brasília	34.600	34.600	64,00%	22.144	97,9%
Subtotal DF		34.600	34.600	64,00%	22.144	
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.049	20.049	51,00%	10.225	98,7%
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	20.120	20.120	54,00%	10.865	96,7%
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁵⁾	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201	99,8%
Subtotal Outlet e Power Center		67.703	67.703	62,47%	42.291	
Subtotal Shoppings		743.372	736.325	57,46%	423.105	97,3%
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		796.882	789.835	56,93%	449.675	

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.

ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA DE CAPITAL E DISCIPLINA EM M&A CONSOLIDAM A IGUATEMI COMO A PLATAFORMA MAIS PRODUTIVA DO SETOR

Um portfólio transformado por decisões estratégicas

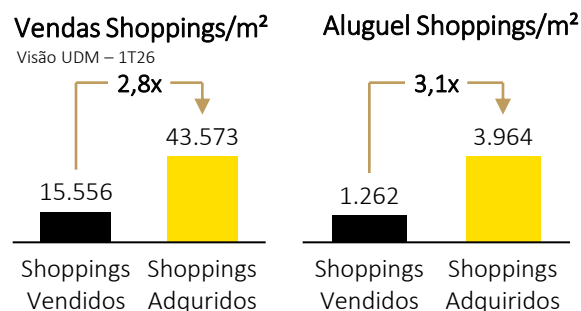
Nos últimos anos, a Iguatemi conduziu um dos ciclos de M&A mais relevantes do setor, combinando aquisições estratégicas, aumento de participação em ativos de maior produtividade e reciclagem de posições com menor potencial relativo.

Esse movimento teve início em 2022, com a aquisição de 36% do JK Iguatemi, e já movimentou **R\$ 2,9 bilhões entre compras e vendas**. Desde então, a Iguatemi ampliou sua participação no Pátio Higienópolis e comprou participação e passou a administrar dois novos ativos relevantes - Pátio Paulista e Shopping Rio Sul. Do lado dos desinvestimentos, vendeu o Iguatemi São Carlos, alienou participações nos complexos Market Place e Galleria, e celebrou a venda de posições minoritárias em quatro ativos do portfólio.

O resultado é um portfólio sem paralelo: os dois shoppings mais produtivos do país, cinco dos oito de maior produtividade do setor, e presença dominante nas regiões de maior renda de São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre, Brasília, Campinas e Sorocaba.

Aquisições que redefiniram o patamar de produtividade

Os ativos adquiridos registram vendas e aluguel por m² cerca de 3x superiores aos desinvestidos. Com Rio Sul, Pátio Paulista e maior participação no Higienópolis, a Iguatemi consolidou um núcleo de excelência — junto ao Iguatemi São Paulo e ao JK — com cinco dos dez shoppings mais rentáveis do país concentrados em um único operador.



Shoppings vendidos: Market Place, Galleria, Iguatemi Alphaville, Iguatemi São Carlos, Praia de Belas, Iguatemi Rio Preto, Iguatemi Ribeirão Preto

Shoppings adquiridos: Pátio Paulista, Pátio Paulista, Rio Sul

Indicadores que confirmam a tese

O processo de qualificação do portfólio se traduz em liderança nos indicadores comparáveis:

Vendas/m² : evolução de 55% desde 2022 e **SAS consistentemente acima do IPCA e do ICVS-Abrasce**

Market share: de 7,4% em 2019 para 12,6% em 2025 em relação as vendas da indústria — ganho de 5,2 p.p.

CAGR 2022–2025: EBITDA de 22,6% e FFO de 20,4%

Disciplina financeira: **R\$ 2,9 bilhões em movimentações, R\$ 787 milhões de investimento líquido**

O ciclo de M&A foi viabilizado por três alavancas combinadas, preservando a solidez do balanço:

Reciclagem ativa — vendas em condições atrativas a cada aquisição relevante, redirecionando capital para ativos de maior retorno.

Parcerias institucionais — estruturação com BBIG, XPML11, Funcef, Capitânia e RBR, reduzindo pressão sobre o caixa em um contexto de menor liquidez.

Alavancagem controlada — encerrou o ciclo em patamar inferior ao registrado antes do início das aquisições.

Posicionamento geográfico: **dominância onde a renda é maior**

Em São Paulo, cinco ativos posicionados nos bairros de maior renda — Jardins, Itaim Bibi, Higienópolis, Paulista e Chucuri Zaidan. Com o Rio Sul, acesso ao mercado premium do Rio de Janeiro. Nos demais mercados, ativos dominantes em Porto Alegre, Brasília, Campinas e Sorocaba.

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 1.593 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 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%
Total	1.106.254	1.567.554	39,0%
ABL construída/comercializada		365.420	
Percentual de expansão		429,0%	

(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 80,8% 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, 80,8% acima do Enterprise Value da Companhia no 1T26.

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado utilizando a metodologia de 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:

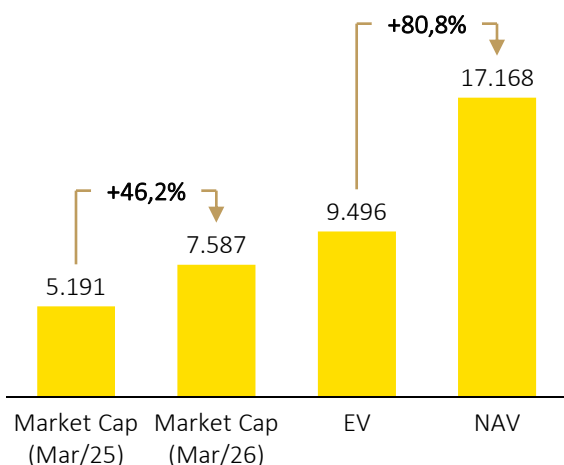
- i. Taxa de desconto real de 9,2% a.a.;
- ii. Taxa de crescimento real na perpetuidade de 2,0% a.a.;
- iii. Não está considerado no cálculo quaisquer projetos greenfield.

Unit Equivalente

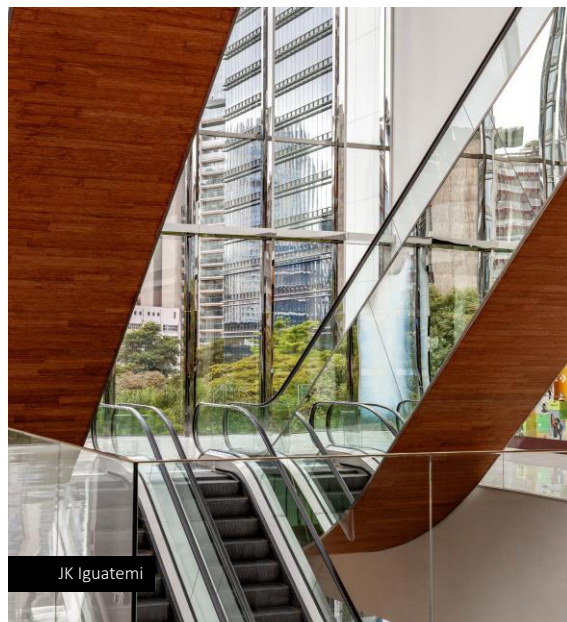
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Valor a 100% (R\$ milhões)	16.406	19.328	21.830	24.780	24.888	23.859	20.908	22.728	26.988	32.203
Participação Iguatemi (R\$ milhões)	9.027	10.534	11.872	14.011	14.612	14.034	12.752	14.070	15.631	17.168
ABL total (mil m ²)	746	746	757	710	711	709	723	727	753	753
ABL própria (mil m ²)	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: 31/03/2026;



IGUATEMI RESIDENCES & TEATROS

IGUATEMI REFORÇA O SEU POSICIONAMENTO E GERAÇÃO DE VALOR ATRAVÉS DE ESPAÇOS ÚNICOS

A Iguatemi vem consolidando seus empreendimentos como **plataformas multifuncionais**, integrando varejo, Lifestyle, cultura, negócios e serviços, posicionando os ativos como hubs de experiências que ampliam a percepção de valor dos empreendimentos.

Para completar esse ecossistema a Companhia possui um **portfólio proprietário de espaços exclusivos para eventos e experiências**, estrategicamente localizados e integrados aos shoppings, e alinhados ao posicionamento premium da Companhia.

IGUATEMI RESIDENCES

As *Iguatemi Residences* incluem: **Casa Higienópolis, Casa Jereissati, Apartamento JK, JK Eventos, Cubo JK, Lounge One** no JK Iguatemi, Iguatemi São Paulo, Iguatemi Brasília e o novo Lounge no Iguatemi Porto Alegre. **Juntos os espaços somam mais de 6,4 mil m² de ambientes versáteis para eventos corporativos, institucionais, culturais e de relacionamento.**

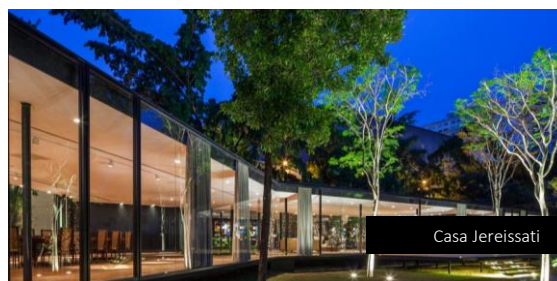


Apartamento JK – JK Iguatemi



Lounge One – Iguatemi Brasília

Os espaços de locação temporária viabilizam parcerias com marcas, lojistas e clientes, além de diversificarem as fontes de receita do portfólio. Esse movimento reflete uma tendência do varejo: marcas buscam ampliar seus pontos de contato físicos com o consumidor para construir experiências e fortalecer o relacionamento com o público, gerando valor para o lojista e para o portfólio.



Casa Jereissati

TEATROS IGUATEMI

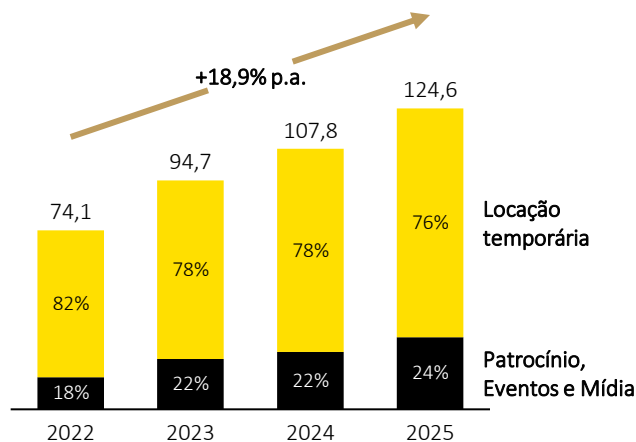
A Iguatemi conta com espaços dedicados à arte, cultura e eventos: o Teatro Iguatemi, Teatro Folha e o Auditório Sky Galleria, inaugurado há poucas semanas na torre Sky, reforçam um posicionamento que vai além do varejo. Em um cenário onde a experiência é cada vez mais o principal ativo de diferenciação, a curadoria cultural torna-se parte essencial da proposta de valor e os espaços consolidam a Iguatemi referência na vida cultural das cidades onde está presente.



Teatro Iguatemi – Iguatemi São Paulo

Além de ampliar a atratividade dos ativos e gerar fluxo qualificado os **espaços do eventos são responsáveis por uma receita crescente de locação temporária.**

Receita de locação temporária e abertura (R\$mil)



EXPERIÊNCIAS E EVENTOS

IGUATEMI SEGUE GERANDO VALOR AO CONECTAR SEU PÚBLICO COM EXPERIÊNCIAS DE ARTE, CULTURA E HOSPITALIDADE.

Nesse contexto de espaços proprietários para eventos, a estratégia se materializa quando esses espaços ganham relevância através de parcerias estratégicas com marcas, instituições culturais e projetos relevantes, que complementam o posicionamento da Iguatemi como curadora de experiências e conteúdo.

Entre os exemplos recentes, destacam-se:

CASA BELMOND

Entre os dias 9 e 15 de março, a rede Belmond de hotelaria de luxo realizou uma série de programações imersivas que conectaram hospitalidade, gastronomia, bem-estar e lifestyle de forma inédita em São Paulo.



Evento Belmond - Casa Higienópolis

Os eventos aconteceram na Casa Higienópolis e na Casa Jereissati e contaram com uma programação imersiva com gastronomia, bem-estar e vivências inspirados em destinos icônicos dos hotéis Belmond, como o Copacabana Palace.



Evento Belmond - Casa Jereissati

A Iguatemi como cofundadora e anfitriã do Arq.Futuro, realizou a 3ª edição do fórum no dia 14 de abril, no teatro do shopping Iguatemi Campinas, promovendo debates sobre urbanismo, cidades e espaço público. O evento integra a estratégia da Companhia de ir além das operações comerciais e posicionar seus empreendimentos como agentes de transformação urbana, reafirmando seu compromisso com o desenvolvimento sustentável das cidades onde atua.



ARQFuturo – Teatro Iguatemi Campinas

SP-ARTE

Apoiadora e patrocinadora da SP-Arte, a Iguatemi marcou presença na 22ª edição da maior feira de arte e design da América Latina, realizada entre 8 e 12 de abril no Pavilhão da Bienal, no Parque Ibirapuera. Por meio da Arena Iguatemi, a Companhia promoveu uma programação de talks com curadoria de Marcello Dantas e realizou sua tradicional doação de obra à Pinacoteca do Estado, consolidando seu papel como agente de conexão entre arte, cultura e pensamento contemporâneo.



Essas iniciativas qualificam a ocupação dos espaços, aprofundam o relacionamento com públicos de alto valor, ampliam a visibilidade institucional da Iguatemi e fortalecem o vínculo com a cidade, criando benefícios para clientes, lojistas e parceiros comerciais

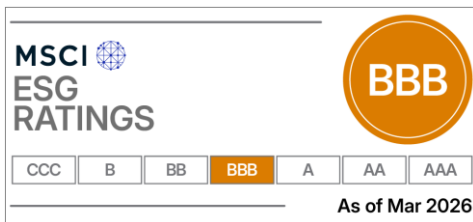
ESG

IGUATEMI AVANÇA NA AGENDA ESG COM CERTIFICAÇÕES AMBIENTAIS, DIVERSIDADE E SAÚDE MENTAL

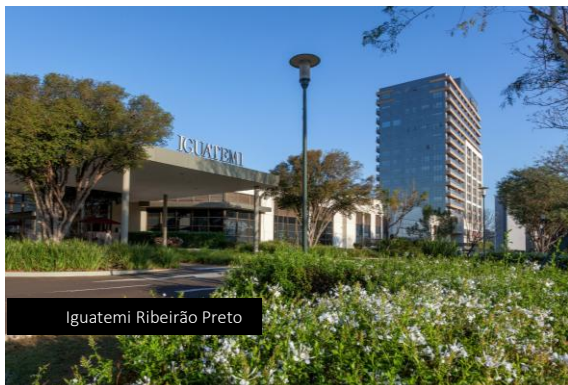
A Iguatemi segue avançando na sua agenda ESG, com foco em **eficiência ambiental**, **bem-estar dos usuários** e **evolução contínua dos ativos**, reforçando o compromisso com a sustentabilidade na experiência de clientes, lojistas e locatários.

No 1T26 podemos destacar:

- **Certificação LEED:** é uma certificação global que reconhece edificações de alto desempenho ambiental, eficiência energética, gestão de resíduos e foco no bem-estar dos usuários. **No 1T26 a Torre 1 do Market Place atingiu a categoria Gold e a torre 2 a Platinum.** Além disso, a Casa Figueira, que já possuía a certificação ACQUA recebeu o selo Gold do LEED.
- **MSCI:** é uma classificação que avalia em sete níveis o desempenho de empresas em questões de sustentabilidade financeiramente relevantes, nas dimensões ambiental, social e de governança. **Em março de 2026 a Iguatemi teve o seu rating reafirmado para BBB.**



Essas conquistas reforçam o compromisso da Companhia com a gestão sustentável do portfólio, com o objetivo de certificar progressivamente todos os seus ativos.



Iguatemi Ribeirão Preto

SAÚDE IGUATEMI

No pilar social, a Iguatemi avançou na agenda de saúde e diversidade no 1T26, por meio de iniciativas alinhadas ao ecossistema Saúde Iguatemi, com foco na promoção do bem-estar e de um ambiente de trabalho mais inclusivo. No Mês da Mulher, a Companhia promoveu um painel de conscientização sobre a menopausa e seus impactos no trabalho, iniciativa especialmente relevante considerando que as mulheres representam 43% do quadro de colaboradores e 50% das posições de liderança.

SAÚDE IGUATEMI



Censo Saúde Mental

Adicionalmente, a Iguatemi realizou seu primeiro Censo de Saúde Mental, em parceria com a Vittude, com o objetivo de aprofundar o diagnóstico sobre a saúde emocional dos colaboradores e apoiar a evolução das ações de bem-estar da Companhia. No período, também foi realizada a Semana Interna de Prevenção de Acidentes de Trabalho, com iniciativas voltadas à saúde física e mental, reforçando o compromisso com ambientes de trabalho seguros e saudáveis.



Saúde Iguatemi

MERCADO DE CAPITAIS

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

Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 31/03/2026, 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	24.301.447	2.252.052	211.480.329	422.960.658	215.917.129	72,77%
Tesouraria	0	0	868.053	1.736.106	868.053	0,29%
Total	554.434.077	2.252.052	216.558.352	433.116.704	296.728.385	100,00%

A Unit da Iguatemi encerrou o 1T26 cotada a R\$ 27,78. Atualmente, 14 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

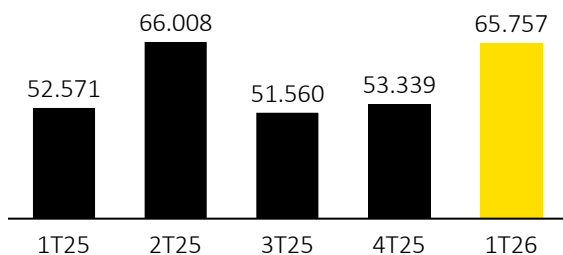
O retorno gerado ao acionista fechou o 1T26 com aumento de 4,0% em relação ao 1T25.

IGTI11

Preço final (31/03/2026)	R\$ 27,78
Maior preço 1T26	R\$ 29,68
Menor preço 1T26	R\$ 25,02
Valorização no 1T26	8,64%
Número de units equivalentes	296.728.385
Market Cap (31/03/2026)	R\$ 8.243.114.543
Média diária de liquidez 1T26	R\$ 65.757.192

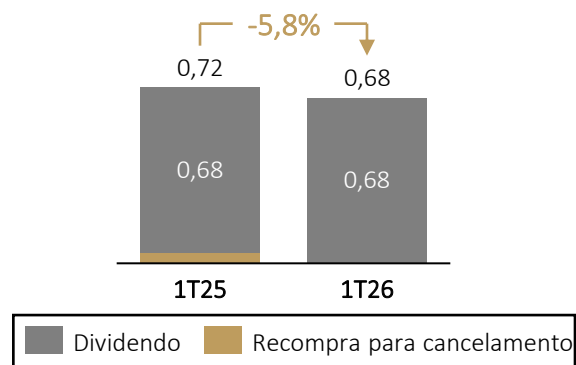
Fonte: Bloomberg. Data base: 31/03/2026

Volume trimestral médio (R\$ mil)

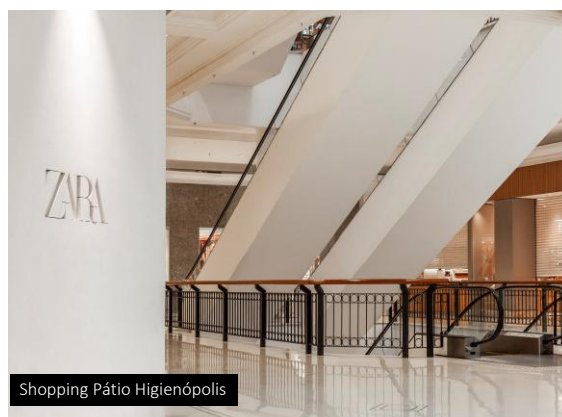


Fonte: Bloomberg. Data base: 31/03/2026

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



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





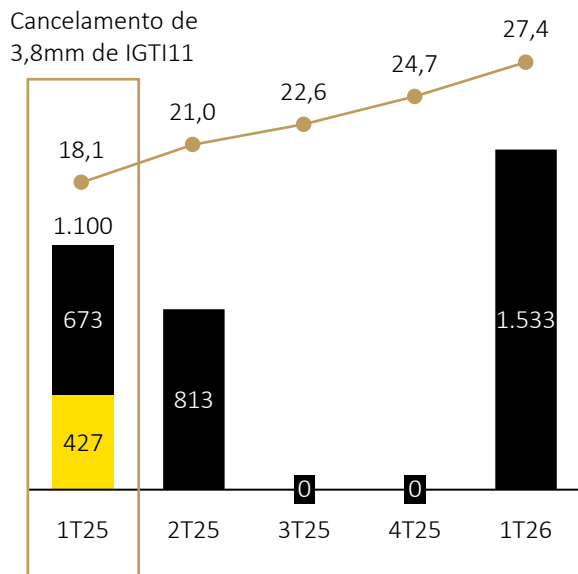
MERCADO DE CAPITAIS

Ao longo dos últimos meses, 20% 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 1.533.000 units (IGTI11), o equivalente a 20% do plano total de recompra aprovado perfazendo um valor de R\$ 36,2 milhões.

Evolução do programa de recompra de ações e SWAP



- Saldo de swap de ações - Quantidade (mil)
- Saldo do programa de recompra de ações - Quantidade (mil)
- Preço médio IGTI11 no período (R\$/Unit)



Shopping RIOSUL

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.

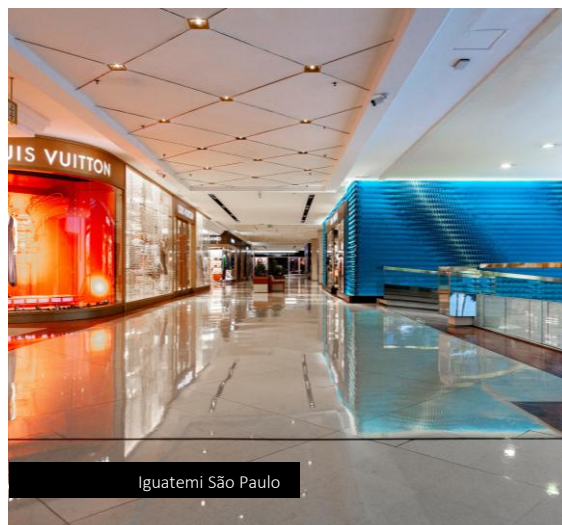
A Iguatemi é uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais, e-commerce premium no modelo marketplace, premium outlets e complexos imobiliários de uso 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 789,8 mil m² de ABL total média, sendo a sua ABL própria correspondente a 449,7 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 16 e 18.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2026

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO GERENCIAL

DRE Consolidada – Gerencial (R\$ mil)	1T26	1T25	Var. %
Receita Bruta	414.754	371.441	11,7%
Deduções, impostos e contribuições	-53.726	-56.016	-4,1%
Receita Líquida	361.028	315.425	14,5%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-90.885	-76.056	19,5%
Resultado Bruto	270.143	239.369	12,9%
Despesas/Receitas Operacionais	97.338	-30.914	-414,9%
Despesas Gerais e Administrativas	-53.014	-45.992	15,3%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	149.879	14.685	920,6%
Equivalência Patrimonial	472	393	20,2%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	367.481	208.455	76,3%
Resultado Financeiro	-100.750	-79.090	27,4%
Receitas Financeiras	57.205	37.639	52,0%
Despesas Financeiras	-157.955	-116.729	35,3%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	266.731	129.365	106,2%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-29.121	-21.917	32,9%
Lucro/Prejuízo do Período	237.610	107.448	121,1%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	237.587	107.422	121,2%
Atribuído a Sócios Não Controladores	23	27	-11,9%

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO CONTÁBIL E CONCILIAÇÃO

DRE Contábil (R\$ mil)	1T26	1T25	Var. %
Receita Bruta	410.935	367.841	11,7%
Deduções, impostos e contribuições	-53.514	-55.723	-4,0%
Receita Líquida	357.421	312.118	14,5%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-96.824	-74.443	30,1%
Resultado Bruto	260.597	237.675	9,6%
Despesas/Receitas Operacionais	101.656	-33.060	-407,5%
Despesas Gerais e Administrativas	-46.914	-47.266	-0,7%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	149.785	14.681	920,3%
Equivalência Patrimonial	-1.215	-475	155,8%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	362.253	204.615	77,0%
Resultado Financeiro	-95.973	-75.447	27,2%
Receitas Financeiras	71.972	62.643	14,9%
Despesas Financeiras	-167.945	-138.090	21,6%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	266.280	129.168	106,2%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-28.672	-21.707	32,1%
Lucro/Prejuízo do Período	237.608	107.461	121,1%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	237.585	107.434	121,1%
Atribuído a Sócios Não Controladores	23	27	-14,8%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO GERENCIAL X CONTÁBIL

DRE – Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial (R\$ mil)	1T26 Contábil	Ajustes	1T26 Gerencial
Receita Bruta	410.935	3.819	414.754
Deduções, impostos e contribuições	-53.514	-212	-53.726
Receita Líquida	357.421	3.607	361.028
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-96.824	5.939	-90.885
Resultado Bruto	260.597	9.546	270.143
Despesas/Receitas Operacionais	101.656	-4.318	97.338
Despesas Gerais e Administrativas	-46.914	-6.100	-53.014
Outras Receitas e Despesas Operacionais	149.785	94	149.879
Equivalência Patrimonial	-1.215	1.687	472
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	362.253	5.228	367.481
Resultado Financeiro	-95.973	-4.777	-100.750
Receitas Financeiras	71.972	-14.767	57.205
Despesas Financeiras	-167.945	9.990	-157.955
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	266.280	451	266.731
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-28.672	-449	-29.121
Lucro/Prejuízo do Período	237.608	2	237.610
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	237.585	2	237.587
Atribuído a Sócios Não Controladores	23	0	23

ANEXO

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	1T26 Contábil	Ajustes ¹	1T26 Gerencial	1T25 Contábil	Ajustes	1T25 Gerencial
Receita Bruta	410.935	3.819	414.754	367.841	3.600	371.441
Impostos e descontos	-53.514	-212	-53.726	-55.723	-293	-56.016
Receita Líquida	357.421	3.607	361.028	312.118	3.307	315.425
Custos	-70.941	319	-70.622	-60.834	-206	-61.040
Despesas administrativas	-36.473	-479	-36.952	-35.800	-132	-35.932
Despesas Pré-operacionais	-1.082	0	-1.082	-455	0	-455
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	149.785	94	149.879	14.681	4	14.685
Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.215	1.687	472	-475	868	393
EBITDA	397.495	5.229	402.724	229.235	3.841	233.076
Depreciação e Amortização	-35.242	-1	-35.243	-24.620	-1	-24.621
EBIT	362.253	5.228	367.481	204.615	3.840	208.455
Receitas Financeiras	71.972	-14.767	57.205	62.643	-25.004	37.639
Despesas Financeiras	-167.945	9.990	-157.955	-138.090	18.411	-119.679
IR e CSLL	-28.672	-449	-29.121	-21.707	-210	-21.917
Participação dos minoritários	23	-46	-23	27	-54	-27
Lucro Líquido	237.631	-44	237.587	107.488	-66	107.422

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	1T26 Contábil	Ajustes ¹	1T26 Gerencial	1T25 Contábil	Ajustes	1T25 Gerencial
Lucro Líquido	237.608	2	237.610	107.461	-12	107.449
(+) IR / CS	28.672	449	29.121	21.707	210	21.917
(+) Despesas Financeiras líquidas	95.973	4.777	100.750	75.447	3.643	79.090
EBIT (LAJIR)	362.253	5.228	367.481	204.615	3.840	208.455
(+) Depreciação e Amortização	35.242	1	35.243	24.620	1	24.621
EBITDA	397.495	5.229	402.724	229.235	3.841	233.076
(+) Linearização ²	2.494	0	2.494	11.157	-3	11.157
EBITDA ajustado	399.989	0	405.218	240.392	3.839	244.233
EBITDA Ajustado - Shoppings	395.190	0	400.419	239.863	0	243.705
EBITDA Ajustado - Varejo	4.800	0	4.800	528	0	528

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

ANEXO

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO CONTÁBIL

Ativo (R\$ mil)	31/03/2026	31/12/2025	Var. %
Ativo Circulante	2.561.984	2.332.708	9,8%
Disponibilidades	2.033.267	1.753.854	15,9%
Contas a Receber	435.503	487.717	-10,7%
Estoques	40.782	41.576	-1,9%
Tributos a Recuperar	20.903	32.365	-35,4%
Despesas Antecipadas	22.053	7.935	177,9%
Outros Ativos Circulantes	9.476	9.261	2,3%
Ativo Não Circulante	7.115.192	7.164.393	-0,7%
Ativo Realizável a Longo Prazo	581.845	519.279	12,0%
Aplicações Financeiras	0	0	n/a
Contas a Receber	413.622	367.479	12,6%
Tributos Diferidos	36.906	22.220	66,1%
Créditos com Partes Relacionadas	12.693	11.379	11,5%
Outros Ativos Não Circulantes	118.624	118.201	0,4%
Investimentos	6.374.799	6.485.833	-1,7%
Participações Societárias	269.432	270.108	-0,3%
Propriedades para Investimento	6.105.367	6.215.725	-1,8%
Imobilizado	59.111	57.915	2,1%
Intangível	99.437	101.366	-1,9%
Ativo Total	9.677.176	9.497.101	1,9%

Passivo (R\$ mil)	31/03/2026	31/12/2025	Var. %
Passivo Circulante	907.354	935.402	-3,0%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	28.703	47.978	-40,2%
Fornecedores	54.520	28.233	93,1%
Obrigações Fiscais	55.454	41.404	33,9%
Empréstimos e Financiamentos	175.972	157.519	11,7%
Debêntures	209.616	228.521	-8,3%
Outras Obrigações	355.502	408.301	-12,9%
Lucros e Receitas a Apropriar	27.587	23.446	17,7%
Passivo Não Circulante	3.899.886	3.909.835	-0,3%
Empréstimos e Financiamentos	2.822.746	2.844.977	-0,8%
Debêntures	733.392	733.033	0,0%
Passivos com Partes Relacionadas	0	0	n/a
Outros	246.243	222.193	10,8%
Tributos Diferidos	11.289	13.083	-13,7%
Provisões	33.152	34.188	-3,0%
Lucros e Receitas a Apropriar	53.064	62.361	-14,9%
Patrimônio Líquido	4.869.936	4.651.864	4,7%
Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393	0,0%
Reservas de Capital	1.334.681	1.354.190	-1,4%
Reservas de Lucros	1.538.061	1.538.061	0,0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	237.585	0	n/a
Participação dos Acionistas Não Controladores	216	220	-1,8%
Passivo Total	9.677.176	9.497.101	1,9%

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Consolidado (R\$ mil)	31/03/2026	31/12/2025
Caixa Líquido Atividades Operacionais	166.791	-6.217
Caixa Gerado nas Operações	189.972	285.655
Lucro Líquido do Exercício	237.608	145.101
Depreciação e Amortização	35.242	39.349
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	-188.762	3.718
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.215	279
Variações Monetárias, Líquidas	78.474	86.520
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	15.352	-20.361
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-9.316	-9.576
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	4.556	4.555
Provisão para Programa de Bonificação	3.434	16.177
Provisão para créditos de liq. duvidosa	6.472	2.946
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Receitas Diferidas	0	0
Amortização dos Custos de Captação	2.461	822
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	0	616
Linearização dos descontos COVID-19	3.236	15.509
Variações nos Ativos e Passivos	144.491	-123.989
Outros	-167.672	-167.883
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-92.634	104.761
Aplicações Financeiras	-53.421	174.843
Aquisições de Ativo Não Circulante	-106.933	187.081
Venda de Ativo Permanente	68.700	-274.322
Outros	-980	17.159
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-100.375	-71.184
Amortização de Financiamentos	-25.034	-21.248
Dividendos Pagos	-49.935	-49.936
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-25.406	0
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-26.218	27.360
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	36.013	8.653
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	9.795	36.013

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)	31/03/2026	31/12/2025
Caixa Líquido Atividades Operacionais	366.094	202.410
Caixa Gerado nas Operações	250.511	348.614
Lucro Líquido do Exercício	237.608	145.101
Depreciação e Amortização	35.242	39.349
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	-188.762	3.718
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.215	279
Variações Monetárias, Líquidas	139.013	149.479
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	15.352	-20.361
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-9.316	-9.576
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	4.556	4.555
Provisão para Programa de Bonificação	3.434	16.177
Provisão para créditos de liq. duvidosa	6.472	2.946
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Ajuste valor justo	0	0
Amortização dos Custos de Captação	2.461	822
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	0	616
Linearização dos descontos COVID-19	3.236	15.509
Variações nos Ativos e Passivos	144.491	-123.989
Outros	-28.908	-22.215
Caixa Líquido Atividades de Investimento	152.458	-70.082
Aplicações Financeiras	191.671	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-106.933	187.081
Venda de Ativo Permanente	68.700	-274.322
Outros	-980	17.159
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-239.139	-216.852
Amortização de Financiamentos	-25.034	-21.248
Dividendos Pagos	-49.935	-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	-138.764	-145.668
Outros	-25.406	0
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	279.413	-84.524
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.753.854	1.838.378
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	2.033.267	1.753.854

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\$ 199,3 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

- Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 245,1 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

- Caixa de Financiamento ajustado em R\$ 138,7 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.

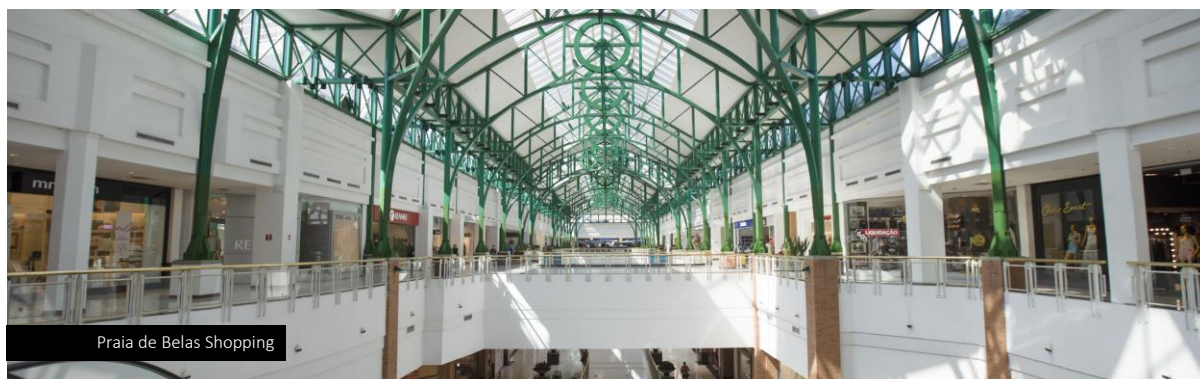
Total Shoppings: Número de shopping centers que a Iguatemi detém participação.

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.



Praia de Belas Shopping