



IGUATEMI
S.A.

RESULTADOS

3 T 2 5



IGUATEMI
S.A.

Destaques do 3T25.....	<u>4</u>
Mensagem da Administração	<u>6</u>
Guidance.....	<u>7</u>
Principais Indicadores	
Desempenho Operacional	<u>8</u>
Vendas	<u>10</u>
Aluguel	<u>11</u>
Taxa de Ocupação.....	<u>12</u>
Custo de Ocupação e Inadimplência	<u>14</u>
Resultado Consolidado	<u>14</u>
Resultado Ajustado para Aquisições.....	<u>17</u>
Desempenho Econômico e Financeiro –Shoppings	<u>18</u>
Receita Bruta – Shoppings	<u>19</u>
Custos e Despesas - Shoppings	<u>20</u>
Outras Receitas (Despesas) Operacionais - Shoppings	<u>21</u>
Resultado Varejo	<u>21</u>
Resultado Financeiro	<u>22</u>
NOI, Lucro Líquido e FFO.....	<u>23</u>
Endividamento	<u>24</u>
Fluxo de Caixa e Investimentos	<u>26</u>
Portfolio Iguatemi	<u>27</u>
Potencial Construtivo	<u>28</u>
Propriedades para Investimento	<u>29</u>
Eventos	<u>30</u>
ESG	<u>31</u>
Mercado de Capitais	<u>32</u>
Anexo	<u>35</u>
Glossário	<u>40</u>

TELECONFERÊNCIA SOBRE OS RESULTADOS DO 3T25

05
NOV.2025

10h00 (BRT)
Brasília, Brasil

9h00 (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
Gabriela Hawat
Ana Beatriz Lima

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

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

Iguatemi Esplanada

A Iguatemi S.A. [B3: IGT11], uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2025 (3T25). 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 não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.



DESTAQUES DO 3T25

Os resultados operacionais e financeiros acumulados de 9 meses refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril, conforme comentado nos trimestres anteriores.

- Vendas totais atingiram R\$ 6,0 bilhões no 3T25, crescendo 22,5% versus 3T24;
- As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 5,8% e as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 9,0% no 3T25 versus o 3T24;
- Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 7,1% e os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 7,5% no 3T25 versus o 3T24;
- A receita bruta atingiu R\$ 432,2 milhões no 3T25, crescendo 17,9% versus 3T24;
- A receita líquida ajustada⁽¹⁾ atingiu R\$ 381,0 milhões no 3T25, crescendo 17,7% versus 3T24;
- O EBITDA ajustado⁽²⁾ consolidado atingiu R\$ 302,4 milhões no 3T25, 20,6% acima do 3T24, com margem EBITDA ajustado de 79,4%;
- O lucro líquido ajustado⁽²⁾ atingiu R\$ 128,9 milhões no 3T25, 8,8% acima do 3T24, com margem líquida ajustada de 33,8%;
- O FFO ajustado⁽²⁾ foi de R\$ 160,3 milhões no 3T25, 3,6% abaixo do 3T24, com margem FFO ajustada de 42,1%;
- A alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em 1,64x Dívida Líquida/EBITDA ajustado, 0,26x abaixo do 2T25. Desconsiderando o impacto de ganho de capital com a venda do Market Place e Galleria e refletindo a conclusão da venda de participação para FUNCEF e RBR, a alavancagem foi de 1,84x;
- Iniciada administração da Iguatemi no Pátio Paulista em 1º de julho;
- Concluída venda de participação de 10,0% por R\$ 244,5 milhões do Shopping Pátio Paulista para a FUNCEF em 5 de agosto ([link](#));
- Concluída venda de participação de 7,0% por R\$ 169,9 milhões do Shopping Pátio Higienópolis para a RBR em 18 de setembro ([link](#));
- Inaugurado em setembro o Teatro Iguatemi no Iguatemi São Paulo. O espaço em formato arena, nasce com o propósito de ampliar o acesso à arte e cultura no empreendimento;
- No dia 29 de setembro, celebramos o 30º aniversário do Shopping Market Place, considerado um dos primeiros complexos multiusos do país.

Eventos subsequentes:

- Realizado em outubro, a 9ª edição do Iguatemi Talks Fashion, reconhecido atualmente como o principal fórum de moda do país, destacando-se por antecipar tendências, revelar talentos e promover debates relevantes na indústria de moda.

VENDAS TOTAIS

R\$ 6,0 bi

+ 22,5% vs. 3T24

SSS

5,8%

- 3,1 p.p. vs 3T24

SSR

7,1%

+ 2,4 p.p. vs reajuste do IGPM

TAXA DE OCUPAÇÃO

96,1% no 3T25

+ 0,2 p.p. vs 3T24

ALAVANCAGEM

1,64x

-0,26x vs 2T25

EBITDA VAREJO 3T25

R\$ 8,0 mi

+132,2% vs 3T24

RECEITA LÍQUIDA AJUSTADA⁽¹⁾

R\$ 381,0 mi

+17,7% vs. 3T24

EBITDA AJUSTADO⁽²⁾

R\$ 302,4 mi

+20,6% vs. 3T24

FFO AJUSTADO⁽²⁾

R\$ 160,3 mi

-3,6% vs. 3T24

1) Excluindo o efeito da linearização;

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

EXPANSÃO E QUALIFICAÇÃO IMPULSIONAM VENDAS DO PORTFÓLIO NO 3T25

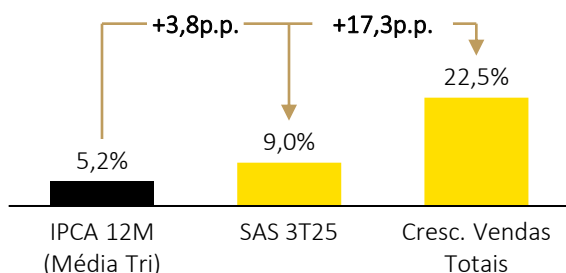
No 3T25, as vendas totais do portfólio Iguatemi atingiram R\$ 6,0 bilhões, um avanço expressivo de 22,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse desempenho **reflete nossa estratégia de expansão, com a incorporação de ativos de alta relevância no setor, ampliando nossa presença e reforçando a liderança no mercado.**

Mesmo **desconsiderando as aquisições recentes, o crescimento nas mesmas bases foi robusto: 9,0% frente ao 3T24, representando um avanço real de 3,8 p.p. acima da inflação (IPCA).** Esse resultado evidencia a resiliência do

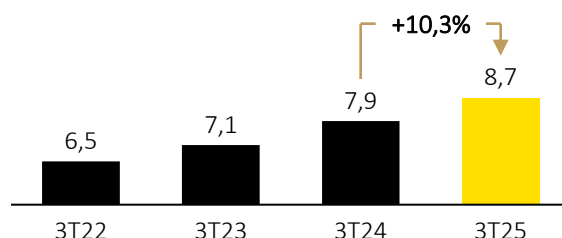
nosso modelo de negócios e o posicionamento em **segmentos com maior potencial de crescimento, mesmo diante de um cenário macroeconômico desafiador.**

A evolução do portfólio, com a entrada de ativos de alta performance em regiões de forte concentração e poder de consumo — como os shoppings Rio Sul e Pátio Paulista — **fortalece nossa estratégia e se traduz em maior eficiência operacional, comprovada pelo aumento de 10,3% nas vendas por metro quadrado em relação ao 3T24.**

Crescimento real SAS x vendas totais no 3T25



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



CRESCIMENTO REAL DOS ALUGUÉIS REFORÇA ESTRATÉGIA DE RENTABILIZAÇÃO DOS ATIVOS

No 3T25, a Iguatemi, não diferente dos trimestres anteriores, segue aproveitando o crescimento de vendas dos nossos lojitas para crescer os aluguéis, reforçando a estratégia de rentabilização dos ativos.

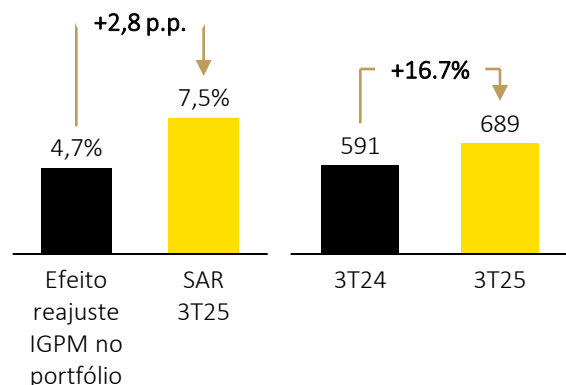
O crescimento nas mesmas áreas (SAR) atingiu **7,5%, superando o efeito de reajuste do IGP-M neste trimestre em 2,8 p.p.**

A mesma lógica observada nas vendas se aplica aos aluguéis: a **entrada de ativos estratégicos elevou a nossa produtividade, resultando em um crescimento de 16,7% no**

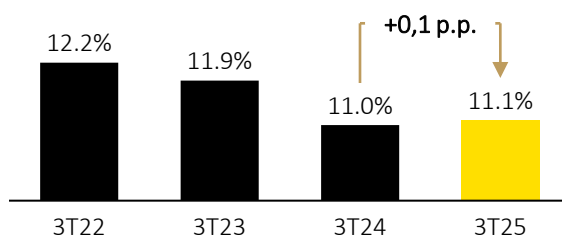
aluguel por metro quadrado na comparação anual.

Considerando a mesma base de ativos, **o custo de ocupação no trimestre caiu 0,1p.p., para 10,9% ano contra ano, permanecendo abaixo da média histórica.** Essa **dinâmica saudável entre vendas e aluguéis sustenta um cenário favorável para seguirmos replicando nossos aluguéis** nos próximos ciclos de renovação contratual. Considerando os ativos adquiridos, o custo de ocupação apresentou apenas uma leve alta de 0,1 p.p. frente ao 3T24, encerrando em 11,1%.

Crescimento real SAR e Aluguel/m² - Shoppings



Evolução custo ocupação (% sobre as vendas)



IGUATEMI ANUNCIA 4 NOVAS LOJAS COM H&M E DEMONSTRA SER A PORTA DE ENTRADA NO BRASIL PARA AS PRINCIPAIS MARCAS MUNDIAIS

A Iguatemi continua avançando de forma consistente na estratégia de **qualificação e expansão** de sua presença nos mercados onde atua, consolidando-se como a **parceira preferencial** das principais marcas globais e nacionais

Nesse contexto, anunciamos a parceria com a H&M para a abertura de suas primeiras lojas na região, um movimento inédito que reforça a atratividade dos nossos ativos.

Serão quatro unidades, totalizando cerca de 8 mil m² de ABL, distribuídas nos shoppings Iguatemi Porto Alegre, Praia de Belas, Iguatemi Esplanada e RIOSUL. Essa expansão marca a estreia da marca em praças estratégicas — Rio de Janeiro, Porto Alegre e Sorocaba — com potencial significativo de incremento de fluxo e receita. **As inaugurações estão programadas para ocorrer na primeira metade de 2026.**

Esse movimento **posiciona a Iguatemi como parceiro estratégico da H&M no Brasil.**

IGUATEMI CONCLUI VENDA DE PARTICIPAÇÕES NOS PÁTIOS HIGIENÓPOLIS E PAULISTA

No 3T25, a Iguatemi concluiu duas vendas de participação nos shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis para a FUNCEF e RBR respectivamente.

As **operações somaram R\$ 414,4 milhões** (correspondentes a 7,0% do Pátio Higienópolis e 10,0% do Pátio Paulista), **sendo R\$ 290,1 milhões recebidos entre agosto e setembro** e as demais parcelas serão recebidas nas mesmas condições e datas já anunciadas na aquisição principal ([link](#) e [link](#)).

Dessa forma, a **Iguatemi concluiu o seu**

investimento de R\$ 700,0 milhões nesses dois empreendimentos, conforme sinalizado anteriormente, passando a deter 11,45% do Pátio Paulista e, com a aquisição de 17,4% adicionais, 28,95% do Pátio Higienópolis.

O investimento foi **parcialmente suportado pela venda** de 49,0% do Complexo Market Place e do Shopping Galleria concluída em junho, que **reciclou R\$ 500,0 milhões de capital, mantendo a alavancagem da companhia abaixo de 2,0x DL/EBITDA**, já desconsiderando o ganho desta venda



Shopping Pátio Higienópolis



GUIDANCE 2025

IGUATEMI SEGUE COM RESULTADO EM LINHA PARA ATINGIMENTO DO GUIDANCE DE RESULTADO PARA 2025

A Iguatemi apresenta neste trimestre o seu resultado sem os efeitos das estruturas de aquisição/M&A observadas no 2T25. Ou seja, considera o resultado recorrente da empresa, refletindo todos os movimentos estratégicos realizados nos últimos 12 meses, que incluíram a aquisição de participação em dois novos Shoppings, Rio Sul e Pátio Paulista, e aumento da participação no 3º melhor ativo do portfólio, o Shopping Pátio Higienópolis, movimento todo ancorado pela venda do Iguatemi São Carlos e de participações minoritárias no Complexo Market Place e nos Shoppings Alphaville e Galleria.

Esse movimento reforçou a liderança da Iguatemi na cidade e estado de São Paulo e a entrada no Rio de Janeiro. Na capital paulista, a Iguatemi concentra os principais shoppings localizados no eixo de maior concentração de renda e de lançamentos AAA residenciais e comerciais, abrangendo Higienópolis, Paulista, Jardins, Faria Lima, Vila Olímpia e Churri Zaidan.

Ressaltamos que nos primeiros nove meses de 2025, registramos crescimento de 14,2% na receita líquida recorrente, com margem EBITDA recorrente de 83,2% na unidade de shoppings. No consolidado, a margem EBITDA recorrente foi de 75,9%, com CAPEX de R\$147,5. Destacamos ainda que os novos ativos — Pátio Paulista e Rio Sul — já estão totalmente integrados à estrutura de gestão financeira e operacional da Iguatemi.

O CAPEX realizado no período ficou abaixo do projetado, reflexo do atraso no início de algumas obras de expansão. Esperamos maior tração na execução dos investimentos no último trimestre, mantendo o CAPEX de 2025 dentro do guidance.

A Iguatemi reafirma seu guidance de resultado e segue trabalhando com as iniciativas de otimização dos ativos e na execução dos projetos de expansão já anunciados.



GUIDANCE ⁽¹⁾	Guidance 2025	Realizado 09M25
Crescimento da receita líquida – Shoppings ⁽²⁾	7– 11%	14,2%
Margem EBITDA – Shoppings ⁽²⁾	82 – 85%	83,2%
Margem EBITDA – Total ⁽³⁾	75 – 79%	75,9%
Investimento (R\$ milhões) ^{(4) (5)}	R\$330 – R\$400	R\$191,0

(1)Valores sem linearização.
(2) Inclui apenas operações de shoppings, outlets e torres comerciais.
(3) Considera resultados das operações de Shopping e Varejo.
(4) Base caixa. Não inclui aquisições. Valores de 2025 consideram entre R\$120 e R\$150 milhões de expansão e entre R\$50 e R\$60 milhões de desenvolvimento imobiliário;
(5) Não considera valores de capitalizações, que no acumulado somam R\$43,0 milhões.



DESEMPENHO OPERACIONAL

INDICADORES OPERACIONAIS SEGUEM CRESCENDO COM QUALIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

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 Iguatemi Esplanada e Esplanada Shopping como um único empreendimento.
(2) Considera vendas e receita de aluguel dos shoppings e ABL total shoppings (exclui torres, outlets e Power Center Iguatemi Campinas).
(3) Considera ABL total shoppings, outlets e torres.





DESEMPENHO OPERACIONAL (ATIVOS A 100%)

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

Portfólio	3T25	3T24	Var. %	09M25	09M24	Var. %
Iguatemi São Paulo	97.108	84.747	14,6%	277.760	251.851	10,3%
JK Iguatemi	48.109	43.471	10,7%	135.646	124.746	8,7%
Pátio Higienópolis	37.738	35.469	6,4%	110.951	105.874	4,8%
Pátio Paulista	37.437	-	-	73.618	-	-
Market Place	7.620	6.399	19,1%	19.671	19.970	-1,5%
Market Place Torre (I & II)	6.623	6.568	0,8%	19.285	19.783	-2,5%
Iguatemi Alphaville	12.337	11.301	9,2%	36.175	33.266	8,7%
Iguatemi Campinas	40.080	38.207	4,9%	118.666	113.046	5,0%
Galleria	8.647	8.253	4,8%	25.583	24.866	2,9%
Torre Sky Galleria	3.335	3.109	7,3%	9.811	9.259	6,0%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	25.108	24.062	4,3%	75.356	71.708	5,1%
Iguatemi São Carlos	-	2.928	n/a	-	11.457	n/a
Iguatemi Ribeirão Preto	11.255	10.640	5,8%	32.943	31.664	4,0%
Iguatemi Rio Preto	12.906	12.204	5,8%	37.904	36.780	3,1%
Iguatemi Porto Alegre	47.620	45.462	4,7%	139.572	134.448	3,8%
Torre Iguatemi Porto Alegre	3.046	2.823	7,9%	8.940	8.313	7,5%
Praia de Belas	16.014	16.222	-1,3%	48.927	46.648	4,9%
Iguatemi Brasília	17.781	16.312	9,0%	51.513	47.690	8,0%
Rio Sul	40.306	-	n/a	120.940	-	n/a
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	5.740	5.547	3,5%	16.427	15.129	8,6%
I Fashion Outlet Santa Catarina	2.372	2.524	-6,0%	8.942	6.675	34,0%
Power Center Iguatemi Campinas	1.232	1.176	4,8%	3.547	3.453	2,7%
Total	482.415	377.422	27,8%	1.372.176	1.116.627	22,9%
Aluguel/m² ⁽¹⁾	612	538	13,6%	1.768	1.544	14,5%

RECEITA DE ESTACIONAMENTO (R\$MIL)

Portfólio	3T25	3T24	Var. %	09M25	09M24	Var. %
Iguatemi São Paulo	13.311	10.991	21,1%	38.620	33.243	16,2%
JK Iguatemi	9.733	8.142	19,6%	28.925	23.995	20,5%
Pátio Higienópolis	6.620	6.518	1,6%	21.050	18.388	14,5%
Pátio Paulista	5.962	-	n/a	11.842	-	n/a
Market Place	4.462	4.177	6,8%	14.183	12.505	13,4%
Market Place Torre (I & II)	-	-	n/a	-	-	n/a
Iguatemi Alphaville	5.530	4.783	15,6%	16.820	14.154	18,8%
Iguatemi Campinas	11.483	10.747	6,9%	34.645	32.378	7,0%
Galleria	4.407	3.764	17,1%	12.884	11.395	13,1%
Torre Sky Galleria	-	-	n/a	-	-	n/a
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	9.697	8.727	11,1%	29.670	26.099	13,7%
Iguatemi São Carlos	-	804	n/a	-	2.922	n/a
Iguatemi Ribeirão Preto	3.142	2.608	20,5%	9.671	7.833	23,5%
Iguatemi Rio Preto	3.297	2.791	18,1%	9.905	8.310	19,2%
Iguatemi Porto Alegre	10.963	9.702	13,0%	30.876	27.246	13,3%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	n/a	-	-	n/a
Praia de Belas	4.677	4.216	10,9%	13.981	10.558	32,4%
Iguatemi Brasília	4.055	3.644	11,3%	12.586	11.093	13,5%
Rio Sul	4.736	-	n/a	14.075	-	n/a
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	1.530	1.056	44,8%	4.550	2.285	99,1%
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	n/a	-	-	n/a
Power Center Iguatemi Campinas	306	240	27,3%	1.310	872	50,2%
Total	103.912	82.912	25,3%	305.594	243.277	25,6%

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

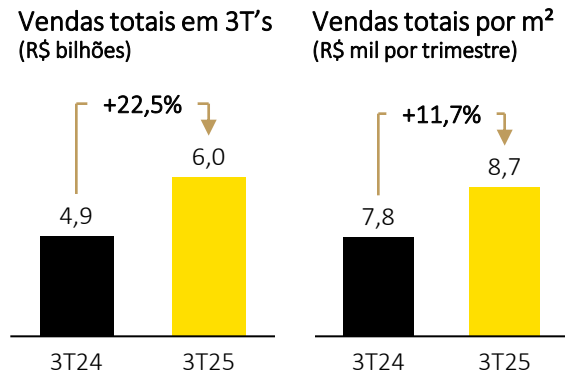
(2) Considera Iguatemi Esplanada e Esplanada Shopping como um único empreendimento.



VENDAS

NOVOS SHOPPINGS IMPULSIONAM CRESCIMENTO DAS VENDAS POR M²

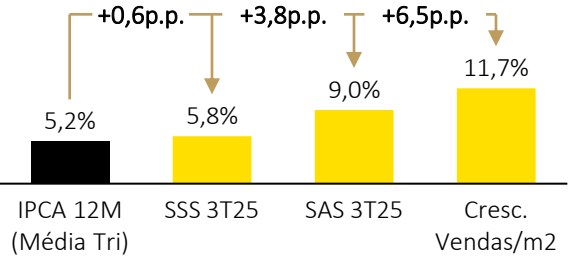
No terceiro trimestre de 2025, as vendas totais do portfólio Iguatemi alcançaram R\$ 6,0 bilhões, um crescimento de 22,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse avanço reflete, principalmente, a consolidação dos novos ativos adquiridos nos trimestres anteriores, movimentos que contribuíram para o aumento da produtividade do portfólio, com crescimento de 11,7% nas vendas por metro quadrado no período.



Apesar do desempenho positivo, dois fatores pontuais tiveram impacto negativo nas vendas:

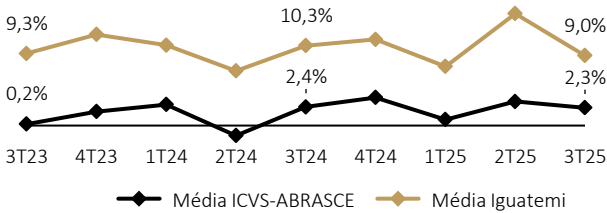
- Base de comparação mais forte nos shoppings do Rio Grande do Sul, devido ao restabelecimento das operações após as enchentes de 2024; e
- Operações parciais em lojas relevantes por reformas, como a Zara no Iguatemi Porto Alegre e Iguatemi Campinas, além da Burberry no Iguatemi São Paulo, que reduziram temporariamente o volume de vendas.

Creascimento real SAS x SSS x Vendas/m² no 3T25



Mesmo com esses efeitos, os indicadores de vendas nas mesmas lojas apresentaram crescimento real: avançando 0,6 p.p. acima do IPCA médio do período. Já o SAS cresceu 3,8 p.p. acima do mesmo indicador. Além disso, o desempenho de vendas da Iguatemi ficou 6,7 p.p. acima do índice ICVS-ABRASCE, que mede o crescimento do setor.

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



Na análise por segmentos, os destaques do 3T25 foram:

- **Moda, Calçados, Artigos de Couro:** impulsionados pelo crescimento individual de Calçados e Artigos de Couro (+9,1%);
- **Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias:** com destaque para Joalherias (+12,0%).

Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	3T25 x 3T24			09M25 x 09M24		
		Âncoras ⁽²⁾	Demais lojas	Total	Âncoras ⁽²⁾	Demais lojas	Total
Alimentação	14,6%	-3,5%	5,2%	4,5%	-4,9%	5,4%	4,6%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	34,9%	-0,1%	9,5%	7,8%	8,2%	11,2%	10,6%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	9,8%	-10,5%	3,7%	1,4%	-3,5%	5,7%	4,2%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	16,5%	1,9%	6,9%	6,5%	9,7%	8,6%	8,7%
Serviços, Entretenimento, Outros	24,8%	0,7%	-7,8%	-1,9%	4,0%	-1,2%	2,4%
Total	100%	-0,6%	7,2%	5,8%	5,4%	8,7%	8,2%

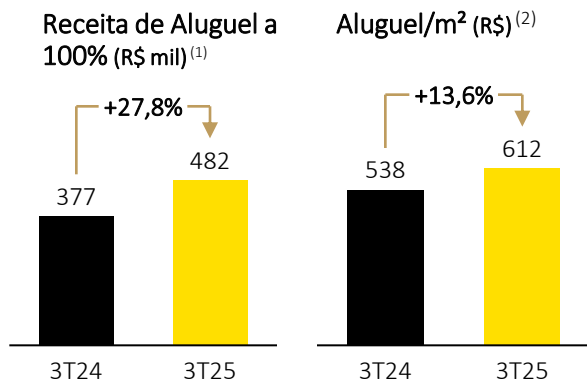
(1) Crescimento médio de vendas de 2025 versus 2024, de acordo com o ICVS – Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers Abrasce (ICVS Abrasce)

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

ALUGUEL

O ALUGUEL AUMENTA NO PERÍODO, TANTO NAS MESMAS BASES QUANTO EM VALORES ABSOLUTOS, REFLETINDO AS MUDANÇAS NO PORTFÓLIO

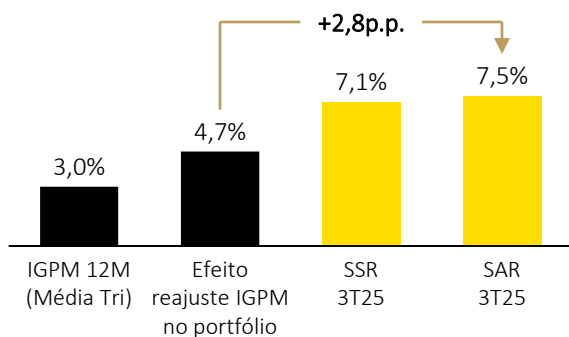
No 3T25, a receita de aluguel da Iguatemi na visão 100% cresceu 27,8% em relação ao 3T24, refletindo as entradas e saídas de ativos do portfólio. Por m² esse indicador cresceu 13,6% sobre o mesmo período do ano anterior, refletindo a qualificação do portfólio com as novas aquisições.



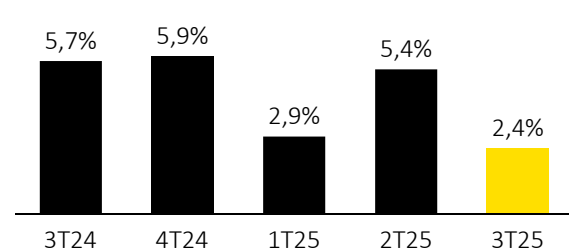
Os principais fatores que contribuíram para esse avanço, além da inclusão dos Shopping Rio Sul e Shopping Pátio Paulista a base de ativos:

1. Crescimento 7,5% no SAR, com um avanço real de 2,7p.p. sobre o IGP-M médio aplicado na carteira;

SSR & SAR vs 3T24 (%)



Evolução SSR real (% YoY)



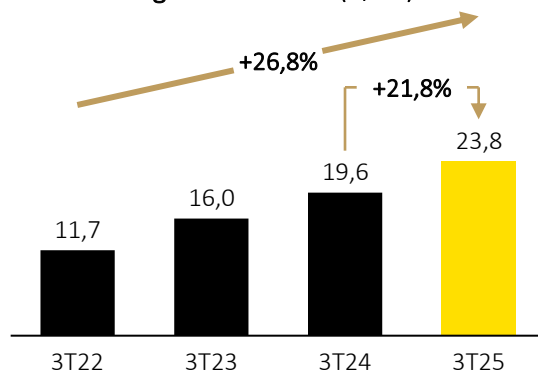
2. Redução no patamar de descontos concedidos sobre o aluguel dos lojistas ano contra ano.

Variação YoY nos descontos concedidos (p.p.)



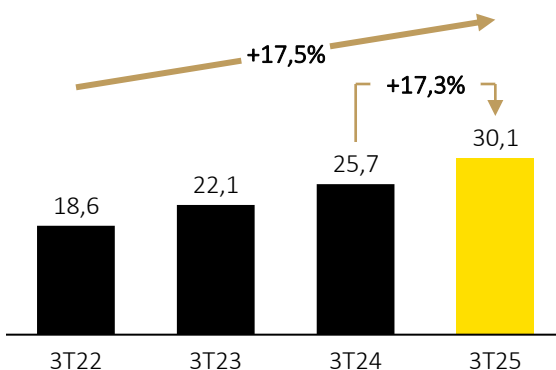
3. Crescimento de 21,8% do aluguel percentual vs o 3T24 e CAGR de 26,8%, resultado da constante evolução de vendas dos lojistas.

Receita de Aluguel Percentual (R\$ mil)



4. Um aumento de 17,3% das receitas de locação temporária vs. o 3T24 e CAGR de 17,5%, reflexo da valorização dos pontos de mídia nos empreendimentos, receita de quiosques e locação de espaço de eventos.

Receita de Locação Temporária (R\$ mil)



(1) Receita de aluguel é composta por: aluguel mínimo, aluguel percentual e locação temporária

(2) Considera ABL total shoppings, outlets e torres

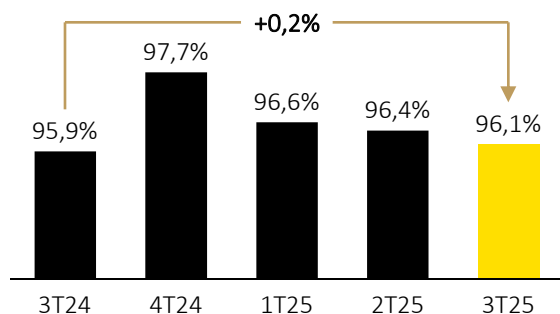
TAXA DE OCUPAÇÃO

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

A partir do 3T25, a Iguatemi passa a divulgar a taxa de ocupação individual por empreendimento, reforçando o compromisso com a transparência junto ao nosso acionista (mais detalhes na [página 25](#)).

No 3T25, fechamos o trimestre com taxa de ocupação de 96,1%, representando um avanço de 0,2 p.p. em relação ao 3T24 e uma leve redução frente ao 2T25 de -0,3 p.p.

Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



Esse indicador deverá ganhar força ao longo de 2026 com o cômputo de novas áreas já contratadas. Entre elas, destacam-se:

- H&M, que inaugurou sua primeira loja no Iguatemi São Paulo em setembro e anunciou mais quatro unidades em nossos shoppings, somando aproximadamente 8 mil m² de ABL;

NOVOS CONTRATOS

Além dessas movimentações, seguimos fortalecendo o mix com inaugurações e contratos relevantes. No eixo São Paulo capital, destacam-se Moncler e Alo Yoga no Iguatemi São Paulo.

Fora desse eixo, o movimento de expansão de lojistas para novas praças tem ganhado força, trazendo diferenciação e exclusividade aos empreendimentos:

- Carolina Herrera e Carol Bassi no Iguatemi Campinas;
- BOSS e Carol Bassi no I Fashion Outlet Santa Catarina;
- Chanel Beauté e Alexandre Birman no Iguatemi Porto Alegre; e
- A segunda Casa Reserva do país no RIOSUL, conceito inovador do grupo AZZAS 2154 que reúne todas as marcas da Reserva em um único espaço.

Essa estratégia reforça nosso papel como parceiro preferencial para marcas que buscam ampliar presença em regiões de alto potencial de consumo.



CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

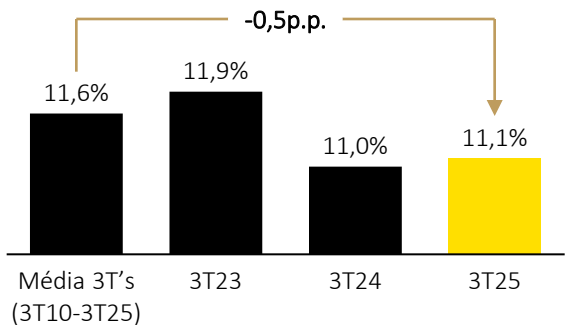
CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA EM MÍNIMAS HISTÓRICAS REFORÇAM CAPACIDADE DE CAPTURAR VALOR NOS ALUGUEIS

CUSTO DE OCUPAÇÃO

No 3T25, o custo de ocupação consolidado apresentou um leve aumento de 0,1 p.p. em relação ao 3T24, refletindo a inclusão dos novos ativos adquiridos. Quando analisamos as mesmas bases, o indicador ficou em 10,9%, com redução de 0,1p.p. frente ao 3T24.

Mesmo na visão consolidada, o patamar atual permanece 0,5 p.p. abaixo da média dos últimos quinze anos para este trimestre, o que indica espaço para avançar na estratégia de reprecificação das propriedades.

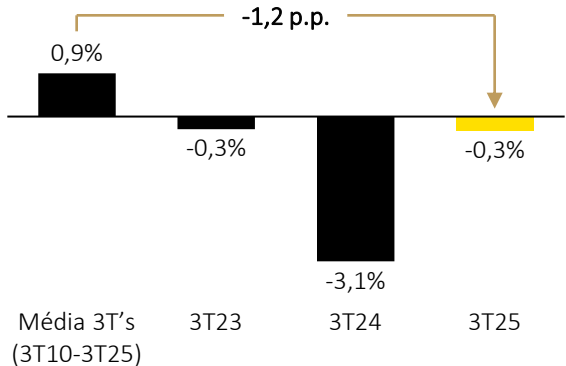
Evolução do custo de ocupação (%)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

Encerramos o 3T25 com renegociações de aluguel que contribuíram para que o trimestre apresentasse novamente **inadimplência líquida negativa**. Esse resultado, **1,2p.p. abaixo da média** do indicador dos últimos 15 anos, demonstra custos de ocupação saudáveis e reflete a força da política de cobrança da Iguatemi

Evolução da inadimplência líquida (%)



Iguatemi Ribeirão Preto



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Os resultados operacionais e financeiros acumulados de 9 meses refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril, conforme comentado nos trimestres anteriores.

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 CSLL	-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%

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

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

(2) NOI Shoppings consolidado na participação Iguatemi

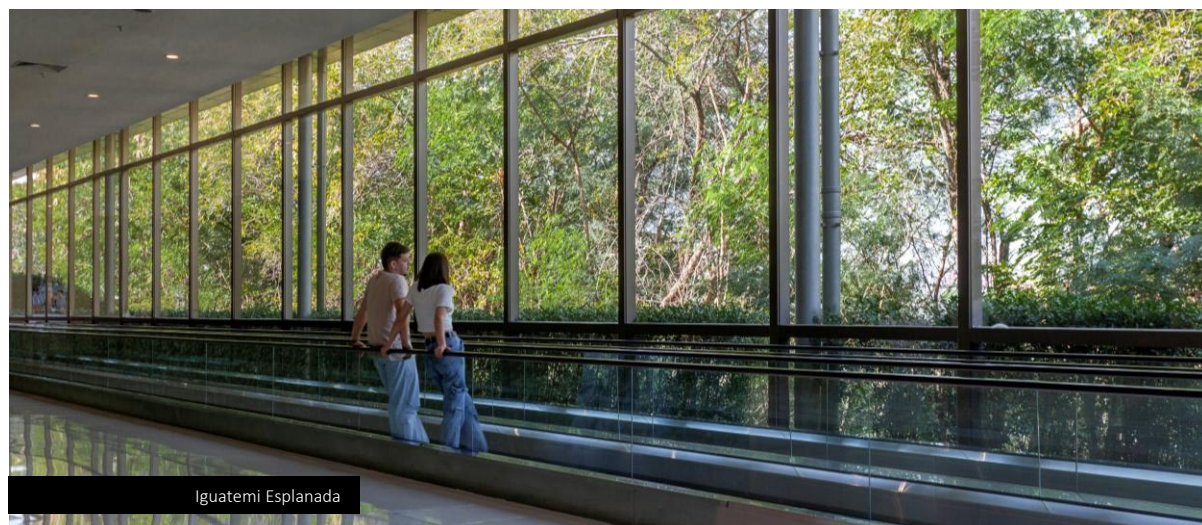
DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

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

Os resultados operacionais e financeiros acumulados de 9 meses refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril, conforme comentado nos trimestres anteriores.

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
FFO	152.279	160.331	149.050	166.351

(1) Linearização líquida da amortização.



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

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

Os resultados operacionais e financeiros acumulados de 9 meses refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril, conforme comentado nos trimestres anteriores.

DRE – Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e SWAP	09M25 com linearização e SWAP	09M25 sem linearização e SWAP	09M24 com linearização e SWAP	09M24 sem linearização e SWAP
Aluguel Mínimo Mensal	683.861	683.861	608.720	608.720
Aluguel Percentual	69.355	69.355	54.606	54.606
Locação Temporária	85.794	85.794	72.972	72.972
Taxa de Administração	63.066	63.066	47.382	47.382
Estacionamento	193.904	193.904	162.779	162.779
Outros (Shopping)	17.967	17.967	19.536	19.536
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	148.593	148.593	105.685	105.685
Receita Bruta	1.262.540	1.262.540	1.071.681	1.071.681
Impostos e descontos	-141.959	-144.379	-121.478	-125.330
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-34.574		-55.026	
Receita Líquida	1.086.007	1.118.160	895.177	946.351
Custos	-203.937	-203.937	-183.015	-183.015
Despesas administrativas	-96.476	-96.476	-82.246	-82.246
Despesas Pré-operacionais	-1.813	-1.813	-1.771	-1.771
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	174.984	174.984	28.241	28.427
Linearização de revenda de pontos ⁽¹⁾	2.298		-8.998	
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.208	1.208	-10.543	1.267
EBITDA	962.272	992.127	636.845	709.013
Depreciação e Amortização	-87.952	-87.952	-140.533	-140.533
EBIT	874.320	904.175	496.312	568.480
Receitas Financeiras	120.829	120.829	132.769	132.769
Resultado operação SWAP	12.890		-26.922	
Despesas Financeiras	-490.464	-490.464	-299.076	-299.076
IR e CSLL	-80.044	-83.126	-44.447	-68.707
Participação dos minoritários	-84	-84	-86	-86
Lucro Líquido	437.447	451.329	258.551	333.382
FFO	525.398	539.281	399.084	473.914

(1) Linearização líquida da amortização.



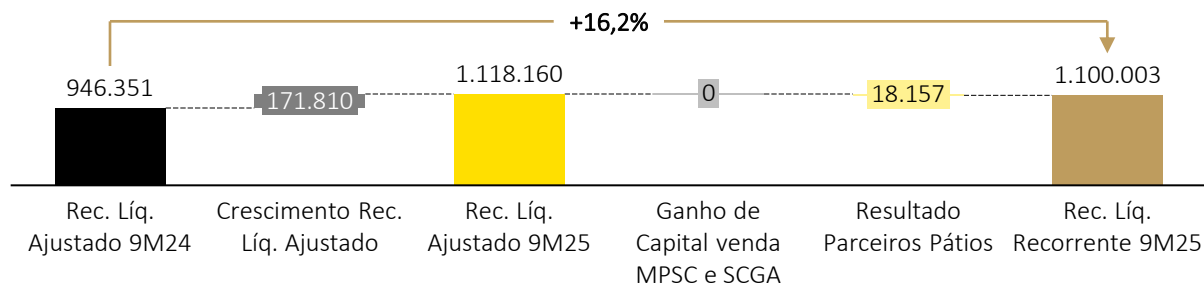
Iguatemi Brasília

RESULTADO ACUMULADO AJUSTADO PARA AQUISIÇÕES

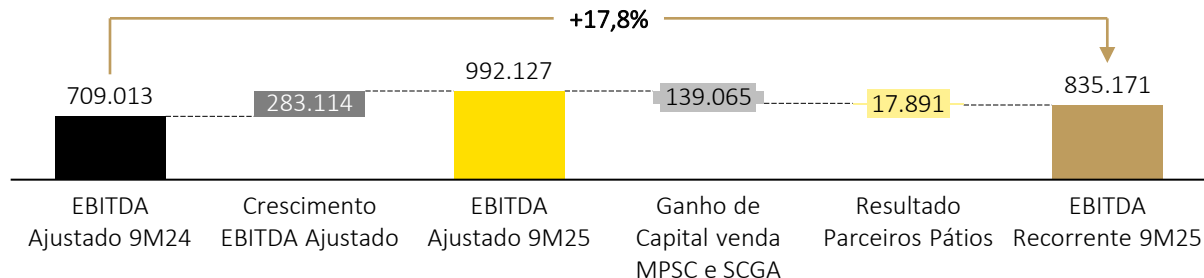
RESULTADO ACUMULADO DO ANO REFLETE AS CONTABILIZAÇÕES DAS MOVIMENTAÇÕES DE M&A

Conforme divulgado anteriormente, a Iguatemi concluiu os processos de M&A, cujos efeitos já estão refletidos nos resultados acumulados dos 9M25. Ressaltamos que não houve impacto no 3T25, sendo este trimestre representativo do nosso resultado recorrente:

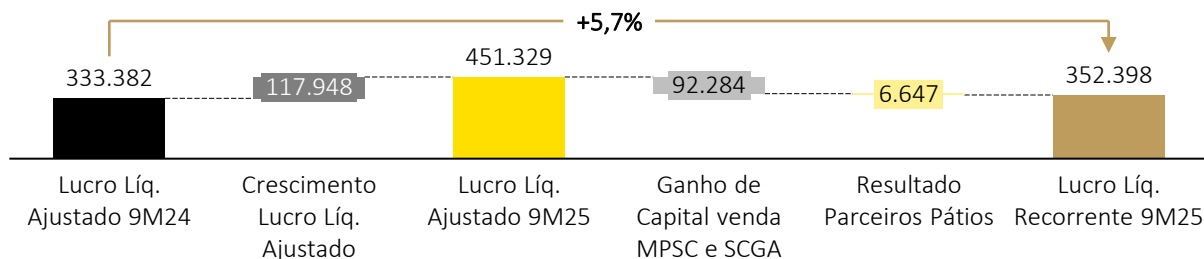
Abertura Receita Líquida Recorrente (R\$ milhões)



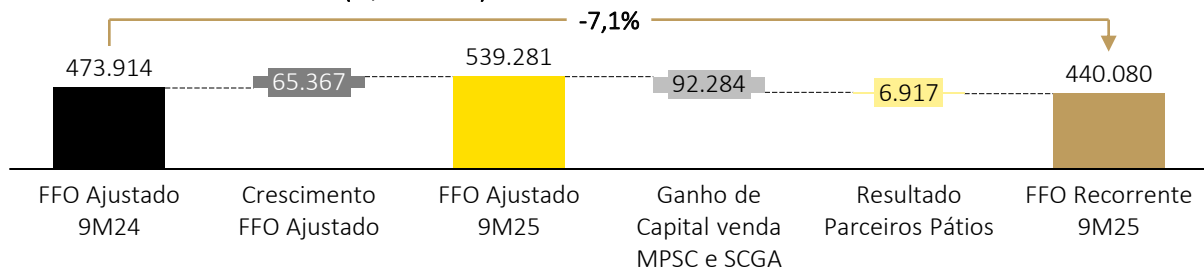
Abertura EBITDA Recorrente (R\$ milhões)



Abertura Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões)



Abertura FFO Recorrente (R\$ milhões)



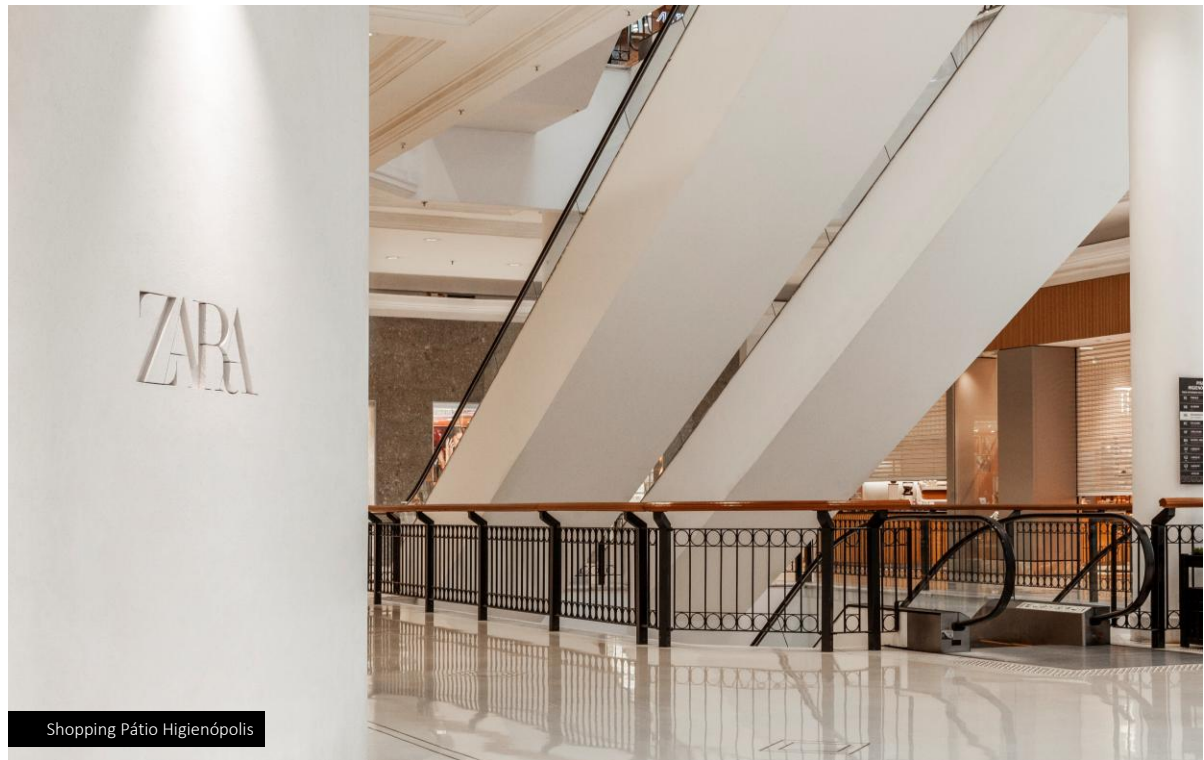


DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO - SHOPPINGS

Os resultados operacionais e financeiros acumulados de 9 meses refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril, conforme comentado nos trimestres anteriores.

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.

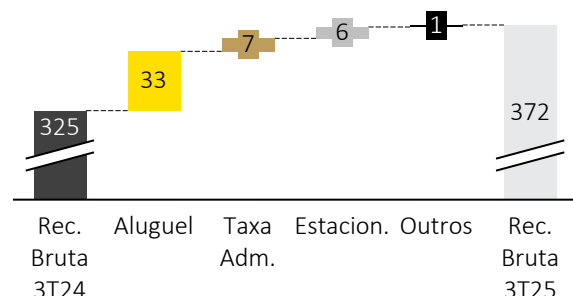


RECEITA BRUTA - SHOPPINGS

CRESCIMENTO CONSISTENTE DAS RECEITAS DE ALUGUEL E SERVIÇOS COM QUALIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE SHOPPINGS

A Receita Bruta no 3T25, apresentou um aumento de 14,6% sobre o 3T24.

Crescimento receita bruta 3T25 (R\$ milhões)

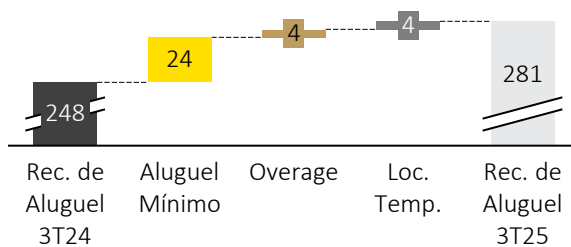


A receita de aluguel total, composta por aluguel mínimo, aluguel percentual e locações temporárias, representou 75,6% da receita bruta e registrou um aumento de 13,2% versus o 3T24.

A seguir, apresentamos os principais fatores que contribuíram para:

- **Aluguel Mínimo:** crescimento de 11,9%, impulsionado: (i) pelo repasse do IGP-M nos aniversários contratuais, cuja média de reajuste foi de 4,7% no nosso portfólio; (ii) pelo aumento na taxa de ocupação dos empreendimentos; (iii) pelos leasing spreads positivos aplicados nas renovações de contratos; (iv) pelas alterações no portfólio e nas participações;
- **Aluguel Percentual (overage):** crescimento de 21,8%, decorrente da performance de vendas dos lojistas, que contribui para a redução no custo de ocupação, levando a mais lojistas atingirem o patamar da cobrança do aluguel percentual. Além também das movimentações dos ativos que contribuíram para este desempenho;
- **Locações Temporárias:** aumento de 17,3%, impulsionado pelos resultados do portfólio de produtos de mídia da Companhia, locação de espaços de eventos nos shoppings, além de novos patrocínios.

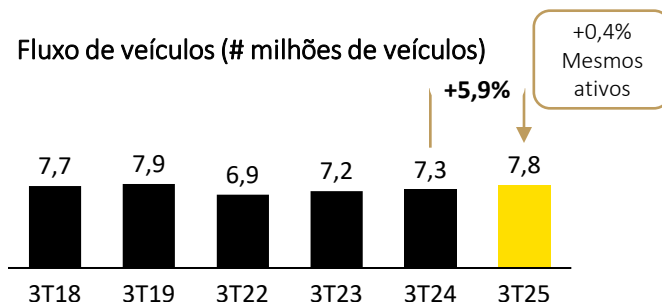
Crescimento receita de aluguel 3T25 (R\$ milhões)



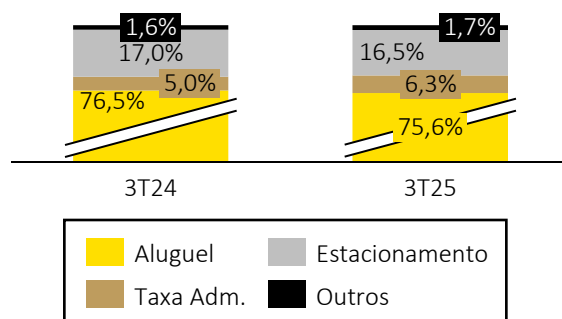
A receita de Taxa de Administração apresentou crescimento de 45,2% em relação ao 3T24. Esse avanço reflete três fatores principais: (i) o crescimento do resultado dos shoppings da carteira, que aumenta a base de cálculo; (ii) o início da administração dos empreendimentos Rio Sul e Pátio Paulista; e (iii) a implementação da cobrança dessa taxa nos shoppings Market Place e Galleria, que passaram a adotar esse modelo após a entrada de novos sócios.

A Receita de Estacionamento no 3T25 apresentou um crescimento de 11,2% em relação ao 3T24, refletindo o reajuste de tarifas nos últimos períodos, além do aumento de 5,9% no fluxo de veículos e das novas participações e ativos no nosso portfólio.

Fluxo de veículos (# milhões de veículos)



Composição da receita bruta em 3T's (% total)





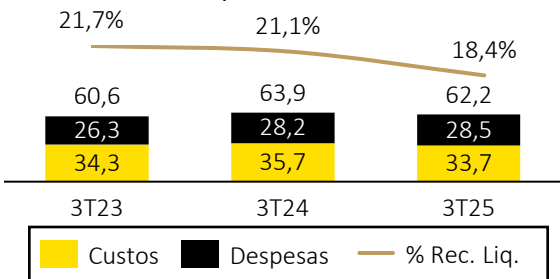
CUSTOS E DESPESAS - SHOPPINGS

CUSTOS E DESPESAS COMO PERCENTUAL DA RECEITA LÍQUIDA CONTINUA TRAJETÓRIA DE QUEDA COM RESULTADO DA EFICIÊNCIA OPERACIONAL

No terceiro trimestre de 2025, os Custos com Aluguéis e Serviços apresentaram uma redução de 5,8% versus o 3T24, refletindo os esforços de otimização operacional. As principais contribuições para essa queda vieram dos custos com serviços de terceiros e estacionamento, que registraram queda de 11,9% e 10,3%, respectivamente. No acumulado 9M25 nota-se redução de 1,1% versus 9M24, evidenciando maior eficiência na gestão dos recursos e custos com vacância.

As Despesas Administrativas cresceram 11,4% em relação ao 3T24, impulsionadas, principalmente, pela expansão da base de colaboradores elegíveis à remuneração baseada em ações e pelo reajuste da provisão associada, de R\$1,2 milhões no 3T25. Apesar desse crescimento, destaca-se a redução de 3,4% nas despesas com pessoal, decorrente de efeitos não recorrentes relacionados a créditos previdenciários (INSS) e à existência de posições em aberto. Adicionalmente, o aumento nas despesas com serviços de terceiros foi motivado por investimentos em consultorias e capacitações para executivos, alinhados ao fortalecimento da governança e da gestão corporativa.

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



Custos e despesas – Shoppings (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %	09M25	09M24	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-33.650	-35.721	-5,8%	-106.430	-107.644	-1,1%
Pessoal	-8.728	-9.045	-3,5%	-26.652	-28.389	-6,1%
Serviços de terceiros	-3.417	-3.878	-11,9%	-11.862	-9.350	26,9%
Fundo de promoção	-1.020	-825	23,6%	-3.046	-2.480	22,8%
Estacionamento	-10.315	-11.494	-10,3%	-33.179	-32.589	1,8%
Outros	-10.171	-10.478	-2,9%	-31.692	-34.836	-9,0%
Despesas Administrativas	-28.240	-25.340	11,4%	-96.476	-82.246	17,3%
Pessoal	-13.982	-14.475	-3,4%	-54.799	-46.911	16,8%
Remuner. baseado em ações	-5.770	-3.552	62,5%	-13.668	-10.656	28,3%
Serviços de terceiros	-4.168	-3.597	15,9%	-14.659	-12.603	16,3%
Outros	-4.320	-3.716	16,3%	-13.350	-12.076	10,5%
Total	-61.890	-61.061	1,4%	-202.905	-189.890	6,9%

Vale ressaltar que, mesmo diante dos incrementos pontuais mencionados, os Custos e Despesas como percentual da Receita Líquida mantêm trajetória de queda consistente ao longo dos últimos trimestres, refletindo os ganhos de eficiência operacional e o compromisso com a disciplina financeira

No acumulado do ano, as Despesas Administrativas apresentam aumento de 17,3% impactada principalmente pela Despesa com Pessoal. Conforme destacado nos trimestres anteriores, o 1T25 foi impactado por despesas não recorrentes associadas à movimentação de pessoal. Com isso, a variação acumulada passou a representar um crescimento de 11,7% em relação ao acumulado de nove meses de 2024.

Despesas - Shopping (R\$ MM)	09M25	09M24	Var. (%)
Pessoal	-54,8	-46,9	16,8%
(-) Não recorrentes	7,1	4,2	69,1%
Pessoal Ajustado	-47,7	-42,7	11,7%

Despesas Pré-operacionais

Em relação às Despesas Pré-operacionais, a Iguatemi continuará reconhecendo esses valores ao longo de 2025, em função dos projetos de desenvolvimento em andamento, como a comercialização dos lotes da Casa Figueira e expansão do Iguatemi Brasília.



OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS - SHOPPINGS

RESULTADO DO TRIMESTRE PUXADO POR TAXA DE TRANSFERÊNCIA E REVENDA DE PONTOS

As Outras Receitas e Despesas Operacionais somaram R\$ 19,2 milhões no trimestre, representando um crescimento de 22,1% em relação ao 3T24. Esse resultado, reflete além

das vendas de ponto demonstrada abaixo, também o crescimento das receitas de taxa de transferência e multas contratuais que compõe a linha de outros.

Outras Rec. (Desp.) Op. - Shopping (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %	09M25	09M24	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	0	0	0,0%	0	0	-
Revenda de ponto	9.334	15.535	-39,9%	16.653	24.324	-31,5%
Resultado vendas shoppings	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Outros	9.826	151	6405,3%	159.493	3.865	4027,0%
Total	19.160	15.686	22,1%	176.146	28.188	524,9%

RESULTADO VAREJO

VENDAS NAS LOJAS PRÓPRIAS TEM CRESCIMENTO EXPRESSIVO AMPLIANDO MARGEM EBITDA

No 3T25, as operações de varejo tiveram crescimento de 43,5% na receita bruta frente ao 3T24, impulsionado pelas inaugurações recentes — como a chegada da CDG (Comme des Garçons) no Iguatemi São Paulo e a nova loja da Birkenstock no Shopping Pátio Higienópolis — além do sólido crescimento orgânico das lojas existentes.

Os custos e despesas avançaram 32,5% frente ao mesmo período do ano anterior, resultando em um EBITDA positivo de R\$ 8,0 milhões e

margem EBITDA de 18,1%.

Esse desempenho reflete não apenas a expansão física, mas principalmente a força do crescimento orgânico e o sucesso das marcas selecionadas, que vêm elevando vendas e contribuindo para um avanço da rentabilidade. Essa evolução confirma a assertividade da nossa estratégia de diferenciação, consolidando os empreendimentos como referência em experiência e geração de valor.

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.



RESULTADO FINANCEIRO

RESULTADO FINANCEIRO NO 3T25 REFLETE EFEITOS NÃO RECORRENTES DAS AQUISIÇÕES DOS ATIVOS E DOS DESINVESTIMENTOS

O Resultado Financeiro Líquido do 3T25 apresentou uma piora de 77,4% em relação ao 3T24, refletindo principalmente o impacto combinado de maiores despesas financeiras e menor disponibilidade de caixa ao longo do trimestre frente 3T24.

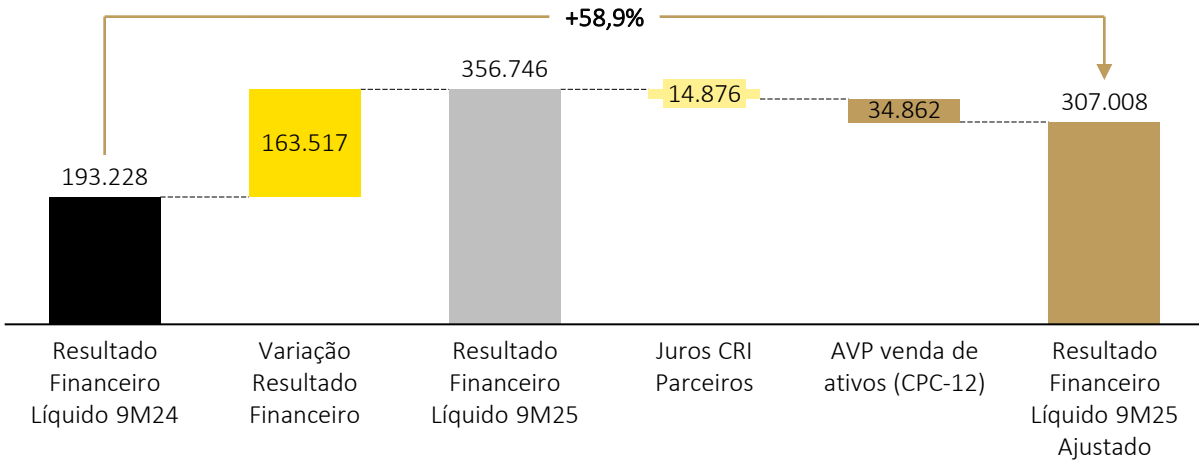
As Receitas Financeiras cresceram 15,3% versus 3T24, mesmo com a queda de 3,2% nos rendimentos de aplicações financeiras, decorrente da redução na disponibilidade de caixa ao longo do trimestre. Cabe destacar que os recursos provenientes da venda das frações remanescentes do Pátio Paulista (10%) e do Pátio Higienópolis (7%) foram recebidos apenas na segunda metade do 3T25. Em contrapartida, a linha de Outras Receitas Financeiras apresentou crescimento, impulsionada pela

atualização dos valores de contas a receber e ao reajuste a valor presente (AVP) relacionados a terrenos e operações de M&A.

As Despesas Financeiras aumentaram 47,2% em relação ao 3T24, impactadas pelo maior custo de capital (CDI), crescimento do endividamento e atualizações de contas a pagar vinculadas às aquisições realizadas. As despesas com juros totalizaram R\$ 151,7 milhões, representando um acréscimo de 31,7% frente ao mesmo período do ano anterior. Adicionalmente, a linha de Outras Despesas Financeiras foi impactada pela atualização dos valores de contas a pagar referentes às aquisições dos shoppings Rio Sul, Pátio Paulista e Pátio Higienópolis.

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %	09M25	09M24	Var. %
Receitas Financeiras	63.065	54.676	15,3%	133.719	105.847	26,3%
Rendimento aplicações	56.228	58.063	-3,2%	135.484	135.277	0,2%
Resultado operação SWAP	0	307	-100,0%	12.890	-26.922	-147,9%
Outros	6.837	-3.694	-285,1%	-14.655	-2.508	484,4%
Despesas Financeiras	-165.188	-112.249	47,2%	-440.726	-299.076	47,4%
Despesas com juros	-151.754	-115.261	31,7%	-413.183	-308.339	34,0%
Outros	-13.433	3.013	-545,9%	-27.543	9.263	-397,3%
Total - Recorrente	-102.123	-57.573	77,4%	-307.008	-193.228	58,9%
Resultado Financeiro não recorrente (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %	09M25	09M24	Var. %
Juros CRI Parceiros			n/a	-14.876		n/a
AVP venda de ativos (CPC-12)			n/a	-34.862		n/a
Total - Recorrente			n/a	-49.738		n/a
Total	-102.123	-57.573	77,4%	-356.746	-193.228	84,6%

Abertura Resultado Financeiro Líquido (R\$ milhões)



IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

A alíquota efetiva de imposto de renda e contribuição social encerrou o 3T25 em 23,7%, influenciada pelos seguintes fatores: (i) a importante melhora o resultado trimestral das empresas que estão no regime do lucro real;

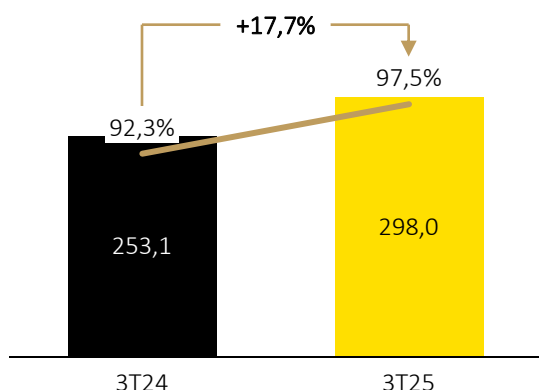
(ii) o reconhecimento do imposto de renda e contribuição social sobre os prêmios pagos pelos parceiros referente ao aumento de participação no Shopping Pátio Higienópolis e aquisição de participação no Shopping Pátio Paulista.

NOI, LUCRO LÍQUIDO E FFO

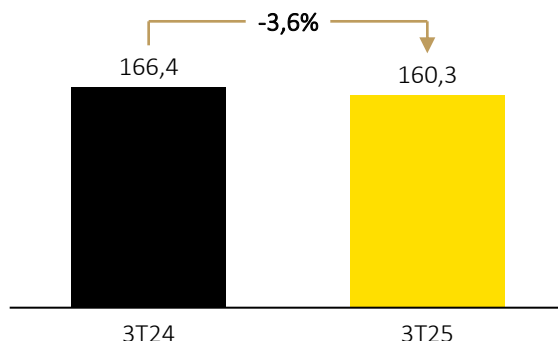
No 3T25, o NOI apresentou crescimento de 17,7% em relação ao 3T24.

O FFO Ajustado⁽¹⁾ apresentou uma queda de 3,6% quando comparado ao 3T25.

Evolução do NOI (R\$ milhões)

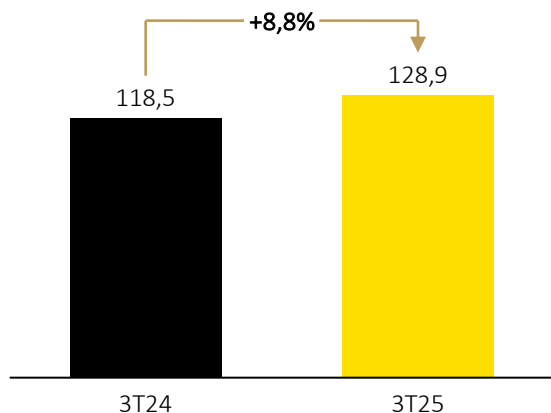


Evolução do FFO Ajustado⁽¹⁾ (R\$ milhões)



Conforme divulgado no 1T25, a Companhia revisou vida útil contábil dos seus shoppings, apresentando melhora na comparação em relação ao ano anterior e crescimento de 8,8% versus o 3T24 no Lucro Líquido Ajustado⁽¹⁾.

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



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



ENDIVIDAMENTO

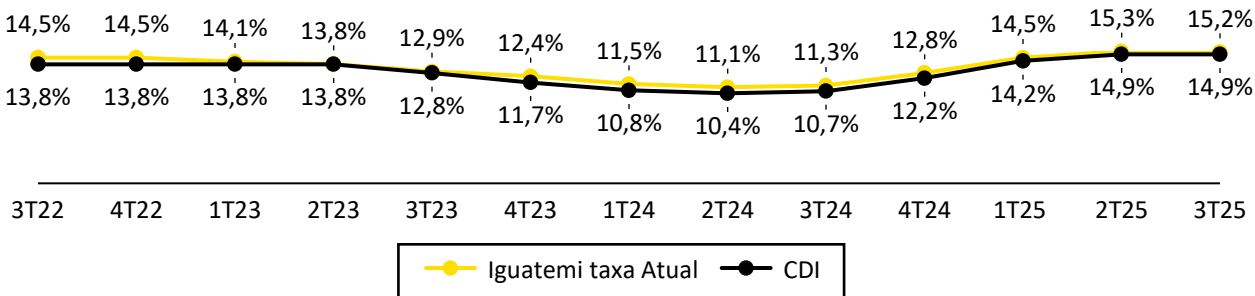
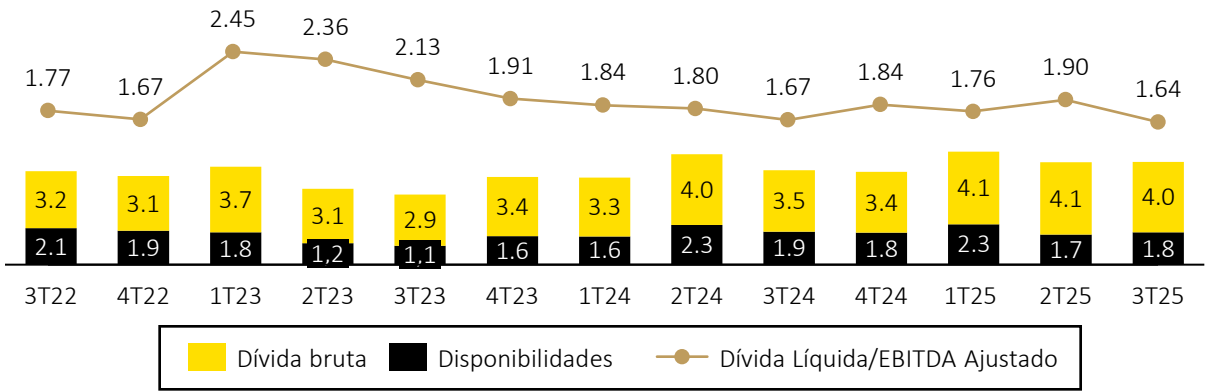
CONCLUSÃO DAS VENDAS DO PORTFÓLIO CONSOLIDAM ALAVANCAGEM ABAIXO DE 2X

A Iguatemi S.A. encerrou o trimestre com a Dívida Total abaixo do trimestre anterior, refletindo os movimentos para a aquisição de participações nos shoppings Pátio Higienópolis e Pátio Paulista. É importante mencionar que as todas as movimentações envolvendo a operação de compra de participação nos Shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis estão refletidas nos números de endividamento abaixo.

Os novos passivos contratados contribuíram para uma redução no custo médio da dívida de 0,3 p.p., encerrando o período em 101,9% do CDI. A Dívida Líquida consolidada no 3T25 registrou uma queda de 9,9% versus o 2T25, em virtude da venda de participação para Funcef e RBR. Desconsiderando o ganho com a venda do Complexo Market Place e Galleria, a Companhia teve uma alavancagem (Dívida Líquida/EBITDA Ajustado) de 1,84x.

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 (LTM)⁽¹⁾	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

Evolução endividamento e alavancagem



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



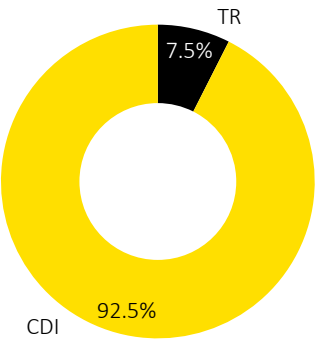
ENDIVIDAMENTO

CUSTO DA DÍVIDA SEGUE BAIXO COM EXCELÊNCIA NA GESTÃO DE PASSIVOS

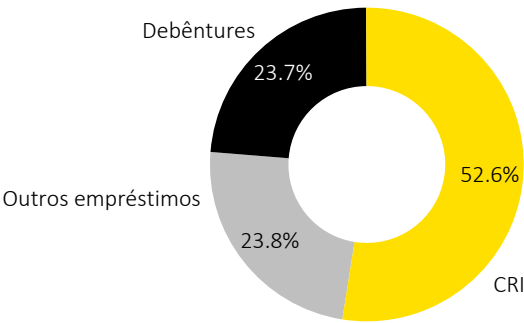
	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Prazo da Dívida (anos)	3,0	2,8	4,2	4,7	4,7	4,6	4,3	4,7	5,5	5,3	5,1	4,9	4,8
Custo da Dívida (%CDI)	106%	106%	103%	101%	102%	106%	107%	107%	106%	105%	103%	102%	102%

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	30/09/2025	%	30/06/2025	%
TR	295.559	7,5%	303.756	7,4%
CDI	3.662.032	92,5%	3.789.078	92,6%
Curto Prazo	298.532	7,5%	271.549	6,6%
Longo Prazo	3.659.058	92,5%	3.821.285	93,4%

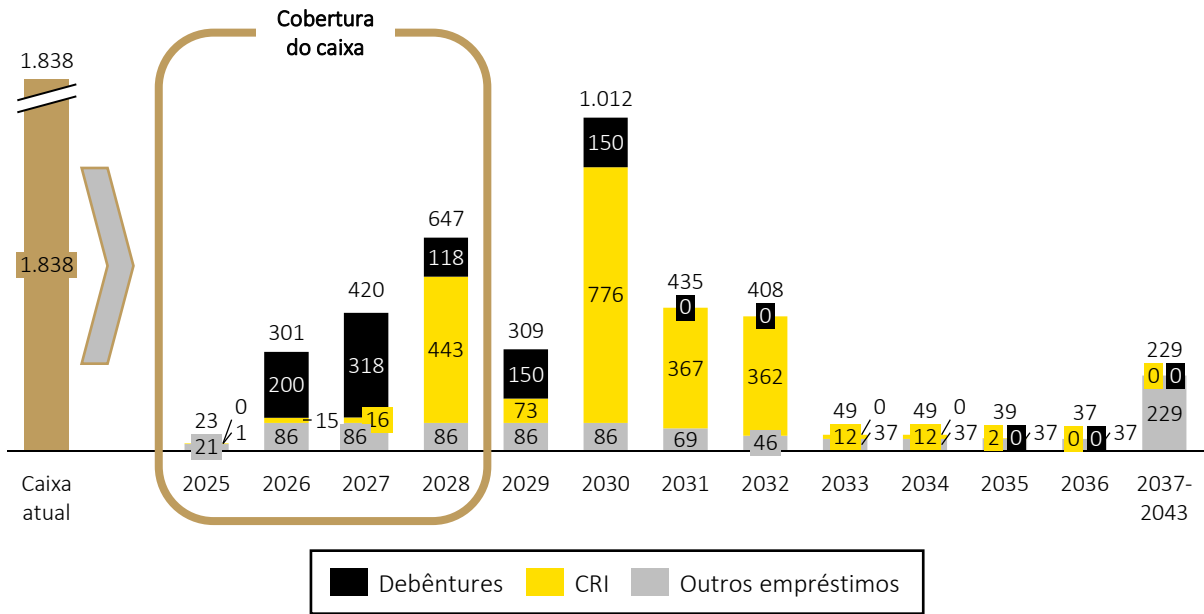
Perfil da dívida por indexador



Perfil da dívida por modalidade¹



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



(1) Visão caixa;

FLUXO DE CAIXA

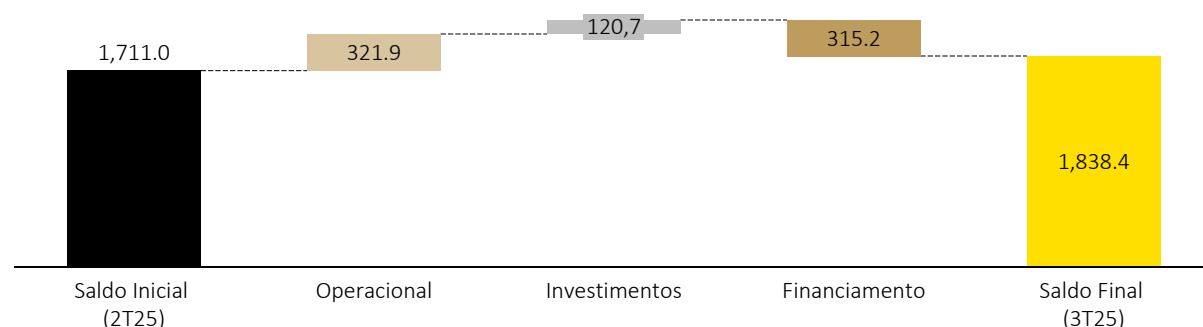
O caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) aumentou em R\$ 127,4 milhões em comparação ao trimestre anterior (2T25), finalizando em R\$ 1.838 milhões.

Principais variações (R\$ milhões):

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais⁽¹⁾ de R\$ 321,9 milhões;

- Caixa Líquido das atividades de investimentos⁽²⁾ positivo em R\$ 120,7 milhões;

- Caixa Líquido das atividades de financiamento⁽³⁾ de R\$ 315,2 milhões negativos.



- (1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 142,5 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.
 (2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 67,8 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".
 (3) Caixa de Financiamento ajustado em R\$ 76,7 milhões referentes ao pagamento de ações em tesouraria.

INVESTIMENTOS

No 3T25, a Iguatemi investiu R\$ 85,3 milhões em CAPEX de manutenção e no desenvolvimento imobiliário das suas propriedades.

CAPEX (R\$ mil)	3T25
Manutenção	7.857
Desenvolvimento Imobiliário	65.940
Outros	11.462
Total^{(1) (2)}	85.259
Aquisições	5.797
Total	91.056



- (1) CAPEX compartilhado no guidance
 (2) Não considera valores de capitalizações, que no trimestre somam R\$13,0 milhões.

PORTFÓLIO IGUATEMI

RECICLAGEM DE PORTFÓLIO COMO PARTE DA ESTRATÉGIA DA COMPANHIA

Portfólio	Cidade	ABC Total Média (m ²) ⁽¹⁾	ABL Total Média (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)	Taxa de ocupação 3T25
Iguatemi São Paulo	São Paulo	48.817	48.817	59,57%	29.080	99,76%
JK Iguatemi	São Paulo	34.081	34.081	100,00%	34.081	98,69%
Pátio Higienópolis	São Paulo	34.105	34.105	28,95%	9.873	98,80%
Pátio Paulista	São Paulo	38.142	38.142	11,45%	4.367	99,09%
Market Place	São Paulo	21.254	21.254	51,00%	10.839	96,39%
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.957	30.957	60,00%	18.574	95,77%
Iguatemi Campinas	Campinas	77.444	73.275	70,00%	51.293	95,23%
Galleria	Campinas	31.978	31.978	51,00%	16.309	96,52%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	Sorocaba	64.734	64.734	60,94%	39.447	95,14%
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽³⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678	100%
Shopping Rio Sul	Rio de Janeiro	51.942	51.942	16,63%	8.638	96,12%
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.370	43.370	88,96%	38.582	93,93%
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.750	43.750	88,00%	38.500	90,91%
Subtotal Sudeste		527.131	520.084	58,31%	303.262	
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	67.801	67.801	42,58%	28.870	96,71%
Praia de Belas	Porto Alegre	44.778	44.778	57,55%	25.770	93,49%
Subtotal Sul		112.579	112.579	48,53%	54.640	
Iguatemi Brasília	Brasília	34.698	34.698	64,00%	22.207	96,93%
Subtotal DF		34.698	34.698	64,00%	22.207	
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.049	20.049	51,00%	10.225	98,32%
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	20.116	20.116	54,00%	10.863	87,37%
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁵⁾	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201	99,83%
Subtotal Outlet e Power Center		67.699	67.699	62,47%	42.289	
Subtotal Shoppings		742.106	735.059	57,46%	422.397	96,07%
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		795.616	788.569	56,93%	448.966	

1) Área Bruta Comercial (ABC) inclui, em alguns empreendimentos, áreas proprietárias que não pertencem a Iguatemi.

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

3) Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.

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

5) Power Center localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.



POTENCIAL CONSTRUTIVO

BANCO DE TERRENOS EXTENSO PERMITE CONTINUARMOS COM A ESTRATÉGIA DE ADENSAMENTO E POSSÍVEIS EXPANSÕES

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

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

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

Empreendimento	Área terreno (m ²)	Potencial Desenv. Imobiliário (AP m ²)	% 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.





PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

ESTIMATIVA DE VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES EM OPERAÇÃO ESTÁ 73,5% 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, foi atualizado para R\$ 16,3 bilhões, representando 73,5% acima do *Enterprise Value* da Companhia no 3T25.

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado utilizando o Fluxo de Caixa Descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos

dos empreendimentos.

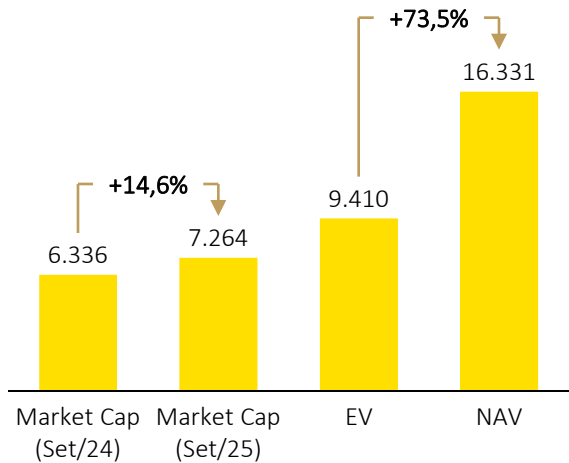
As seguintes premissas foram utilizadas:

- i. Taxa de desconto real de 9,0% 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	9M25
Valor a 100% (R\$ milhões)	16.406	19.328	21.830	24.780	24.888	23.859	20.908	22.728	26.988	29.410
Participação Iguatemi (R\$ milhões)	9.027	10.534	11.872	14.011	14.612	14.034	12.752	14.070	15.631	16.331
ABL total (mil m²)	746	746	757	710	711	709	723	727	753	789
ABL própria (mil m²)	455	455	459	453	471	469	489	490	481	489
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	24,48
NAV por Ação (R\$)	51,11	59,65	67,22	79,33	82,74	53,14	42,42	46,81	52,00	55,04

Data base: 30/09/2025

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



(1) Data base do Market Cap e EV: 30/09/2025;



EVENTOS

IGUATEMI SEGUE COMO REFERÊNCIA EM PROPORCIONAR EXPERIÊNCIAS DE CONSUMO, LAZER E ENTRETENIMENTO

TEATRO IGUATEMI SÃO PAULO

A Iguatemi expande a sua conexão com arte, cultura e entretenimento com a inauguração do Teatro Iguatemi. Localizado no 10º andar do Shopping Iguatemi São Paulo e com espaço para 258 pessoas, o ambiente conta com uma arquitetura moderna em formato de arena, alinhando estética, funcionalidade e experiência sensorial com acústica inovadora. A inauguração do Teatro fortalece o papel da Iguatemi como incentivador da arte e cultura.



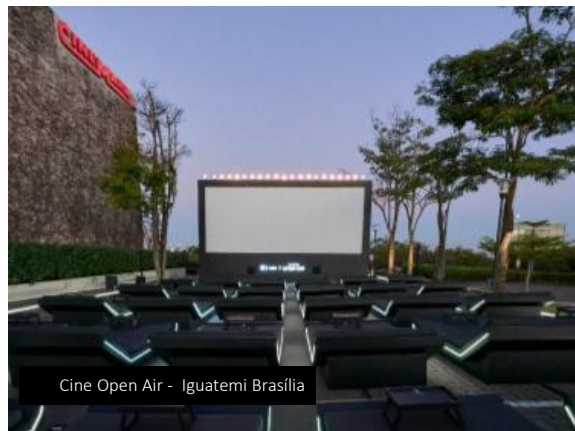
Teatro Iguatemi – Iguatemi São Paulo

IGUATEMI TALKS FASHION 2025

O Iguatemi Talks chega a sua 9ª edição, cumprindo sua missão de trazer para o Brasil as principais discussões sobre tendências de moda, consumo e lazer do cenário global, transformando conhecimento em experiência para o seu público. O evento aconteceu nos dias 21 e 22 de outubro e contou com a participação de personalidades como: Constanza Pascolato, Giambattista Valli e Daniella Vitale. Além de promover o conhecimento, o evento contribuiu com o papel filantrópico da Iguatemi e 10% das vendas dos ingressos foram destinados ao IN-MOD (Instituto Nacional de Moda e Design).

CINE OPEN AIR IGUATEMI BRASÍLIA

Após o sucesso no JK Iguatemi e no Shopping Riosul, a experiência de cinema ao ar livre promovida pelo Iguatemi realizou a 2ª edição no shopping Iguatemi em Brasília. O Cine Open Air teve os seus ingressos esgotados e recebeu mais de mil pessoas durante os dias 21 e 23 de agosto, que puderam escolher entre uma seleção de 10 filmes premiados e desfrutar de um cardápio elaborado pelo restaurante Piselli.



Cine Open Air - Iguatemi Brasília

EXPERIÊNCIAS E GASTRONOMIA

No 3T25 a Iguatemi promoveu uma **série de experiências gastronômicas** em diferentes shoppings do grupo. O Iguatemi Campinas realizou a 1ª edição do **Food&Wine** nos dias 29 e 30 de agosto, e contou com degustação de mais de 50 rótulos. O evento recebeu patrocínio da XP | Visa e GWM | Dahruj.

O Shopping Pátio Higienópolis realizou dois eventos, a 12ª edição do **Pátio gourmet**, patrocinado pela XP|Visa, que recebeu quase 10 mil pessoas nos dias 26 e 27 de julho, e o **Festival de vinhos**, que recebeu patrocínio da BB asset e trouxe rótulos das principais vinícolas do mundo e shows de jazz ao vivo.



Pátio Gourmet – Shopping Pátio Higienópolis

Complementando a sequência de eventos gastronômicos, o Iguatemi São Paulo realizou o **11º Foodspot**, um evento proprietário que conquistou a cidade e proporciona uma experiência gastronômica descontraída e diferenciada para os seus clientes.

ESG

IGUATEMI ATINGE 83% DE FAVORABILIDADE DOS SEUS COLABORADORES E É REFERÊNCIA EM SAÚDE MENTAL

GPTW 2025 – vozes Iguatemi

A Iguatemi manteve a **favorabilidade de seus colaboradores em 83% na pesquisa anual de clima aplicada pela GPTW**. As afirmativas que tiveram as maiores notas foram: **orgulho, respeito e imparcialidade**, que são elementos dos valores da Iguatemi. Esses resultados são reflexo da força da cultura da Companhia e dos esforços em manter um ambiente corporativo saudável.

Com esse resultado a Iguatemi foi reconhecida pelo **7º ano consecutivo como uma das melhores empresas para se trabalhar** segundo a classificação GPTW.

Empresa Referência em Saúde Mental

No 3T25 a Iguatemi foi uma das três finalistas da primeira premiação em Saúde Mental do Brasil, a **Virtude Awards**. O prêmio reconhece as organizações que colocam saúde mental no centro da sua cultura, estratégia e operação. O objetivo é dar visibilidade às empresas que atingiram um alto grau de maturidade em saúde mental, com programas consolidados e capazes de gerar resultados consistentes para a companhia e seus colaboradores. Nesse contexto a Iguatemi se destaca como referência em ações que visam o bem-estar emocional dos seus colaboradores, reforçando a importância do tema para o desempenho da Companhia no longo prazo.



PROGRAMA ALICERCE

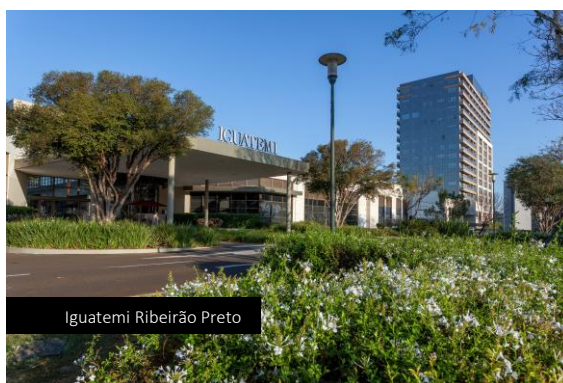
O Programa Alicerce foi criado em 2023 com o objetivo de apoiar a alfabetização de colaboradores com uma trilha de aprendizagem

conduzida pela Academia Iguatemi, com aulas presenciais e online. **Em Setembro de 2025 a Iguatemi teve a satisfação de celebrar a conclusão de mais uma turma, com 29 colaboradores**, de oito shoppings diferentes, formados no Programa.



Economia de água através de Osmose Reversa

No 3T25 o Iguatemi Ribeirão Preto, liderou o processo inovador de economia de água sendo o primeiro shopping da Iguatemi a usar o processo de osmose reversa no sistema de resfriamento do ar. O processo é aplicável nos shoppings que já possuem ETE (estação de tratamento de esgoto) e funciona como um filtro que prepara a água já previamente filtrada na ETE, para ser reutilizada no processo de resfriamento do ar. **A Osmose Reversa permite que mais água seja reaproveitada, reduzindo a necessidade de recursos hídricos e financeiros na operação dos shoppings.** A iniciativa faz parte de um plano de longo prazo da Iguatemi, que irá implementar o sistema em todos os shoppings.





MERCADO DE CAPITALAIS

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

Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 30/09/2025, estão descritos no quadro a seguir:

Composição acionária (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)	IGTI4 (PNs)	IGTI11 (Units)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações PN	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% total
Acionista controlador	530.132.630	0	4.209.970	8.419.940	79.943.203	26,94%
Float	24.317.835	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%

A Unit da Iguatemi encerrou o 3T25 cotada a R\$ 24,48. Atualmente, 14 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

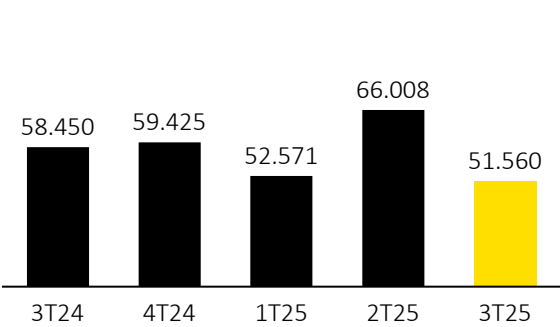
O retorno gerado ao acionista fechou o 3T25 no mesmo patamar do 3T24.

IGTI11

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

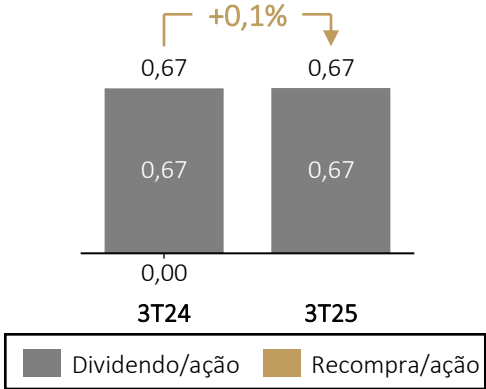
Fonte: Bloomberg. Data base: 30/09/2025

Volume trimestral médio (R\$ mil)



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

Retorno gerado ao acionista (R\$/ação)





MERCADO DE CAPITALAIS

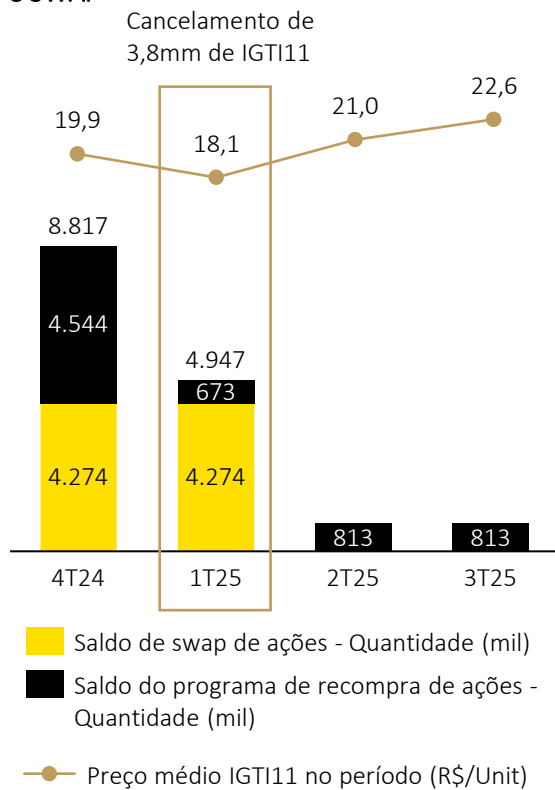
Ao longo dos últimos meses, 9,0% do plano de recompra de ações da Companhia foi executado, visando adquirir units IGTI11 com preço abaixo do valor justo.

O plano também contempla a necessidade de ações distribuídas a título de incentivo de longo prazo da Iguatemi.

A Companhia anunciou novo programa de recompra no dia 04/02/2025. Desde então, foram adquiridas 813.000 units (IGTI11), o equivalente a 9,0% do plano total de recompra aprovado perfazendo um valor de R\$ 11,9 milhões.

Vale destacar que, no dia 12 de maio, a Companhia liquidou a posição de SWAP de modo a reduzir o impacto do carregio dessa operação.

Evolução do programa de recompra de ações e SWAP



Shopping Praia de Belas

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 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 58 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 788,6 mil m² de ABL total média, sendo a sua ABL própria correspondente a 489,1 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

As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

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, as informações também consolidam a participação de 16,63% no RioSul Shopping Center que está refletida, nas informações contábeis e gerenciais, linha a linha, em receitas e custos, a partir de janeiro de 2025.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2025

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO GERENCIAL

DRE Gerencial (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %	09M25	09M24	Var. %
Receita Bruta	432.221	366.618	17,9%	1.262.540	1.071.681	17,8%
Deduções, impostos e contribuições	-59.356	-55.965	6,1%	-176.533	-176.505	0,0%
Receita Líquida	372.864	310.653	20,0%	1.086.007	895.177	21,3%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-90.740	-101.919	-11,0%	-280.877	-314.185	-10,6%
Resultado Bruto	282.124	208.734	35,2%	805.130	580.992	38,6%
Despesas/Receitas Operacionais	-21.830	-29.125	-25,0%	69.190	-84.680	-181,7%
Despesas Gerais e Administrativas	-39.521	-35.359	11,8%	-109.299	-93.380	17,0%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	17.287	5.802	197,9%	177.282	19.243	821,3%
Equivalência Patrimonial	404	432	-6,4%	1.208	-10.543	-111,5%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	260.294	179.609	44,9%	874.320	496.311	76,2%
Resultado Financeiro	-102.123	-57.573	77,4%	-356.746	-193.228	84,6%
Receitas Financeiras	60.872	54.369	12,0%	120.829	105.847	14,2%
Despesas Financeiras	-162.995	-111.942	45,6%	-477.574	-299.076	59,7%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	158.172	122.036	29,6%	517.575	303.083	70,8%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-37.273	-20.831	78,9%	-80.044	-44.447	80,1%
Lucro/Prejuízo do Período	120.899	101.204	19,5%	437.531	258.636	69,2%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	120.870	101.171	19,5%	437.447	258.551	69,2%
Atribuído a Sócios Não Controladores	28	34	-15,9%	84	86	-1,8%



ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO CONTÁBIL

DRE Contábil (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %	09M25	09M24	Var. %
Receita Bruta	428.209	362.933	18,0%	1.250.879	1.060.738	17,9%
Deduções, impostos e contribuições	-59.100	-55.602	6,3%	-175.670	-175.370	0,2%
Receita Líquida	369.110	307.330	20,1%	1.075.210	885.367	21,4%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-92.635	-101.622	-8,8%	-261.053	-295.685	-11,7%
Resultado Bruto	276.475	205.708	34,4%	814.157	589.682	38,1%
Despesas/Receitas Operacionais	-21.147	-29.850	-29,2%	46.908	-104.232	-145,0%
Despesas Gerais e Administrativas	-37.387	-35.389	5,6%	-128.461	-111.203	15,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	17.122	5.815	194,4%	176.973	19.247	819,5%
Equivalência Patrimonial	-882	-276	219,6%	-1.604	-12.276	-86,9%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	255.328	175.858	45,2%	861.065	485.450	77,4%
Resultado Financeiro	-97.615	-54.300	79,8%	-344.565	-183.522	87,8%
Receitas Financeiras	74.142	74.727	-0,8%	184.761	181.129	2,0%
Despesas Financeiras	-171.757	-129.027	33,1%	-529.326	-364.651	45,2%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	157.713	121.558	29,7%	516.500	301.928	71,1%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-36.822	-20.357	80,9%	-79.025	-43.294	82,5%
Lucro/Prejuízo do Período	120.891	101.201	19,5%	437.475	258.634	69,1%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	120.864	101.175	19,5%	437.392	258.556	69,2%
Atribuído a Sócios Não Controladores	28	26	7,7%	84	78	7,7%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO GERENCIAL X CONTÁBIL

DRE – Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial (R\$ mil)	3T25 Contábil	Ajustes	3T25 Gerencial	09M25 Contábil	Ajustes	09M25 Gerencial
Receita Bruta	428.209	4.012	432.221	1.250.879	11.661	1.262.540
Deduções, impostos e contribuições	-59.100	-256	-59.356	-175.670	-863	-176.533
Receita Líquida	369.110	3.754	372.864	1.075.210	10.797	1.086.007
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-92.635	1.895	-90.740	-261.053	-19.824	-280.877
Resultado Bruto	276.475	5.649	282.124	814.157	-9.027	805.130
Despesas/Receitas Operacionais	-21.147	-683	-21.830	46.908	22.282	69.190
Despesas Gerais e Administrativas	-37.387	-2.134	-39.521	-128.461	19.162	-109.299
Outras Receitas e Despesas Operacionais	17.122	165	17.287	176.973	309	177.282
Equivalência Patrimonial	-882	1.286	404	-1.604	2.812	1.208
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	255.328	4.966	260.294	861.065	13.255	874.320
Resultado Financeiro	-97.615	-4.508	-102.123	-344.565	-12.181	-356.746
Receitas Financeiras	74.142	-13.270	60.872	184.761	-63.932	120.829
Despesas Financeiras	-171.757	8.762	-162.995	-529.326	51.752	-477.574
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	157.713	459	158.172	516.500	1.075	517.575
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-36.822	-451	-37.273	-79.025	-1.019	-80.044
Lucro/Prejuízo do Período	120.891	8	120.899	437.475	56	437.531
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	120.864	6	120.870	437.392	55	437.447
Atribuído a Sócios Não Controladores	28	0	28	84	0	84

ANEXO

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO CONTÁBIL

Ativo (R\$ mil)	30/09/2025	30/06/2025	Var. %
Ativo Circulante	2.345.550	2.844.082	-17,5%
Disponibilidades	1.838.378	1.711.018	7,4%
Contas a Receber	400.898	393.267	1,9%
Estoques	46.805	35.751	30,9%
Tributos a Recuperar	39.157	29.111	34,5%
Despesas Antecipadas	11.559	15.676	-26,3%
Outros Ativos Circulantes	8.753	659.259	-98,7%
Ativo Não Circulante	7.081.452	6.883.308	2,9%
Ativo Realizável a Longo Prazo	541.311	481.630	12,4%
Aplicações Financeiras	0	0	n/a
Contas a Receber	407.076	324.258	25,5%
Tributos Diferidos	12.714	32.342	-60,7%
Créditos com Partes Relacionadas	6.996	14.109	-50,4%
Outros Ativos Não Circulantes	114.525	110.921	3,2%
Investimentos	6.376.449	6.237.340	2,2%
Participações Societárias	262.583	185.981	41,2%
Propriedades para Investimento	6.113.866	6.051.359	1,0%
Imobilizado	59.386	57.094	4,0%
Intangível	104.306	107.244	-2,7%
Ativo Total	9.427.002	9.727.390	-3,1%

Passivo (R\$ mil)	30/09/2025	30/06/2025	Var. %
Passivo Circulante	879.934	774.088	13,7%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	39.493	34.221	15,4%
Fornecedores	30.406	44.992	-32,4%
Obrigações Fiscais	33.135	52.550	-36,9%
Empréstimos e Financiamentos	174.699	141.000	23,9%
Debêntures	210.241	130.550	61,0%
Outras Obrigações	365.637	349.259	4,7%
Lucros e Receitas a Apropriar	26.323	21.516	22,3%
Passivo Não Circulante	3.905.991	4.438.858	-12,0%
Empréstimos e Financiamentos	2.867.039	2.888.970	-0,8%
Debêntures	732.674	932.315	-21,4%
Passivos com Partes Relacionadas	829	1.368	-39,4%
Outros	207.039	516.220	-59,9%
Tributos Diferidos	13.639	7.185	89,8%
Provisões	34.057	35.268	-3,4%
Lucros e Receitas a Apropriar	50.714	57.532	-11,9%
Patrimônio Líquido	4.641.077	4.514.444	2,8%
Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393	0,0%
Reservas de Capital	1.350.141	1.344.370	0,4%
Reservas de Lucros	1.093.935	1.093.935	0,0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	437.392	316.528	38,2%
Participação dos Acionistas Não Controladores	216	218	-0,9%
Passivo Total	9.427.002	9.727.390	-3,1%

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Consolidado (R\$ mil)	30/09/2025	30/06/2025
Caixa Líquido Atividades Operacionais	133.681	341.030
Caixa Gerado nas Operações	284.904	94.245
Lucro Líquido do Exercício	120.892	209.123
Depreciação e Amortização	31.408	31.923
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	545	-268.170
Resultado de Equivalência Patrimonial	882	247
Variações Monetárias, Líquidas	92.435	64.320
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-1.211	38.921
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	19.280	-15.401
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	5.771	3.949
Provisão para Programa de Bonificação	5.048	4.720
Provisão para créditos de liq. duvidosa	1.389	365
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Receitas Diferidas	0	0
Amortização dos Custos de Captação	2.462	2.810
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	-705	2.449
Linearização dos descontos COVID-19	6.708	18.989
Variações nos Ativos e Passivos	24.520	398.144
Outros	-175.743	-151.359
Caixa Líquido Atividades de Investimento	101.853	-244.926
Aplicações Financeiras	-67.795	605.106
Aquisições de Ativo Não Circulante	-104.090	-1.144.629
Venda de Ativo Permanente	290.116	294.206
Outros	-16.378	391
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-238.464	-99.114
Amortização de Financiamentos	-122.780	-46.178
Dividendos Pagos	-49.936	-49.934
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-65.748	-3.002
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	37.457	-3.010
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	11.583	14.593
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	49.040	11.583

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA AJUSTADO

Consolidado (R\$ mil)	30/09/2025	30/06/2025
Caixa Líquido Atividades Operacionais	276.170	470.193
Caixa Gerado nas Operações	284.904	94.245
Lucro Líquido do Exercício	120.892	209.123
Depreciação e Amortização	31.408	31.923
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	545	-268.170
Resultado de Equivalência Patrimonial	882	247
Variações Monetárias, Líquidas	92.435	64.320
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-1.211	38.921
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	19.280	-15.401
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	5.771	3.949
Provisão para Programa de Bonificação	5.048	4.720
Provisão para créditos de liq. duvidosa	1.389	365
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Ajuste valor justo	0	0
Amortização dos Custos de Captação	2.462	2.810
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	-705	2.449
Linearização dos descontos COVID-19	6.708	18.989
Variações nos Ativos e Passivos	24.520	398.144
Outros	-33.254	-22.196
Caixa Líquido Atividades de Investimento	169.648	-850.032
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-104.090	-1.144.629
Venda de Ativo Permanente	290.116	294.206
Outros	392	391
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-315.205	-228.277
Amortização de Financiamentos	-122.780	-46.178
Dividendos Pagos	-49.936	-49.934
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Pagamento de Juros	-142.489	-129.163
Outros	0	-3.002
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	130.613	-608.116
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.711.018	2.319.134
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.841.631	1.711.018

- (1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 142,5 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.
- (2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 67,8 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".
- (3) Caixa de Financiamento ajustado em R\$ 76,7 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 01/2006, 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.



I Fashion Outlet Santa Catarina