

Shopping Iguatemi Porto Alegre



# TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

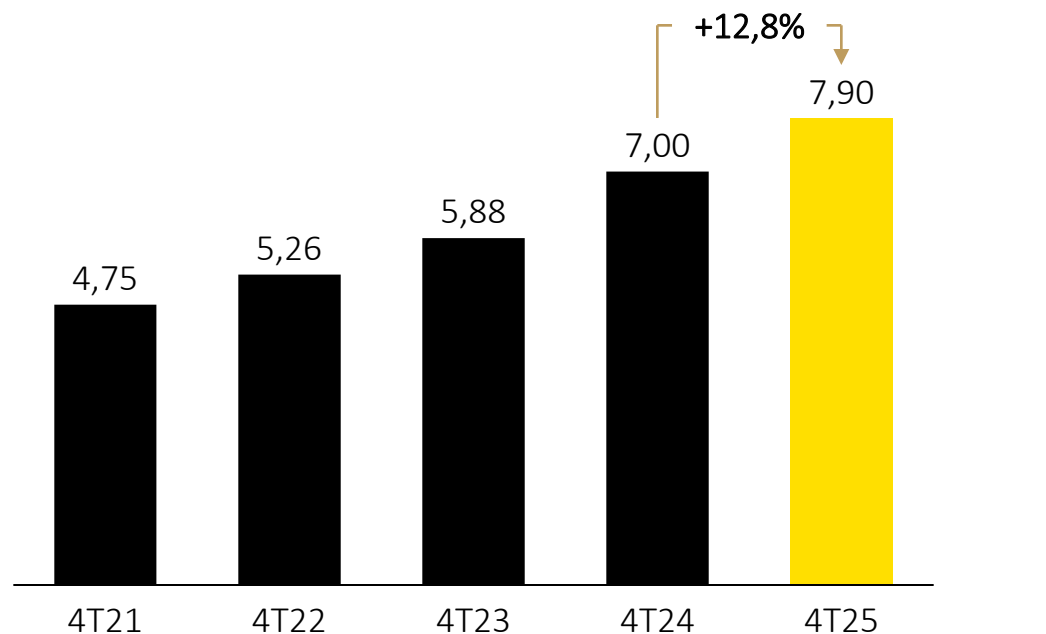
4 T 2 5

# Agenda

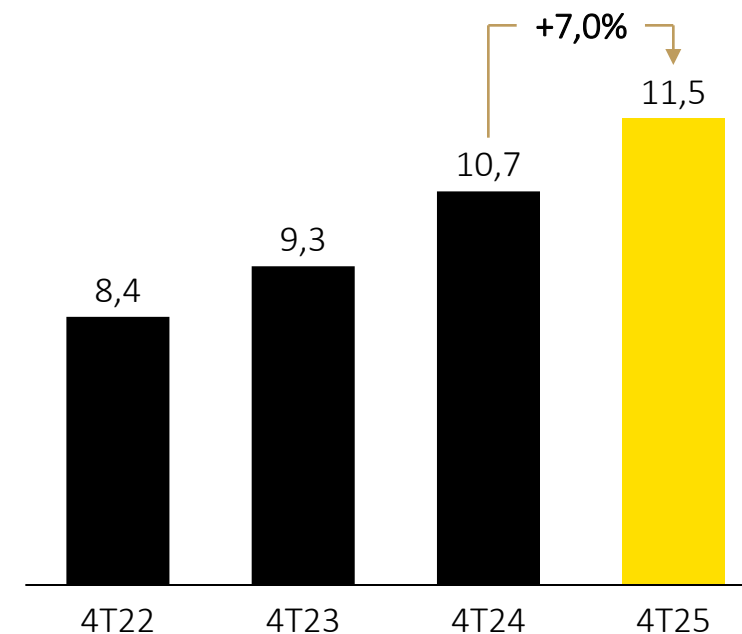
1. Destaques do trimestre
2. Desempenho Operacional e Financeiro
3. Guidance 2025

# EXPANSÃO E QUALIFICAÇÃO IMPULSIONAM VENDAS DO PORTFÓLIO NO 4T25

Vendas totais em 4T's (R\$ bilhões)

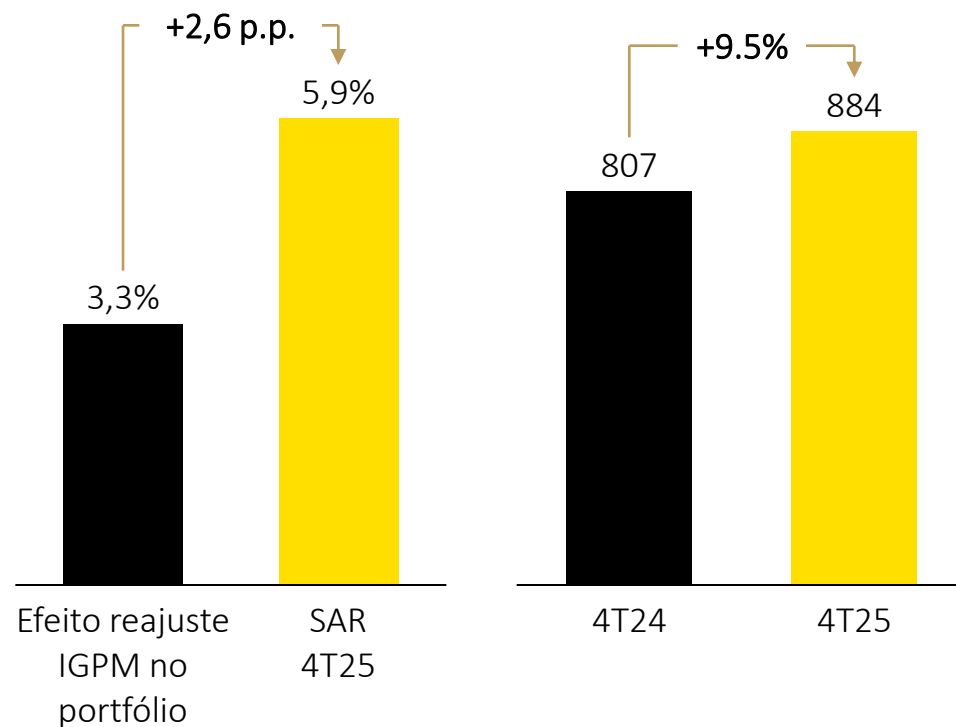


Vendas totais por m² (R\$ mil)

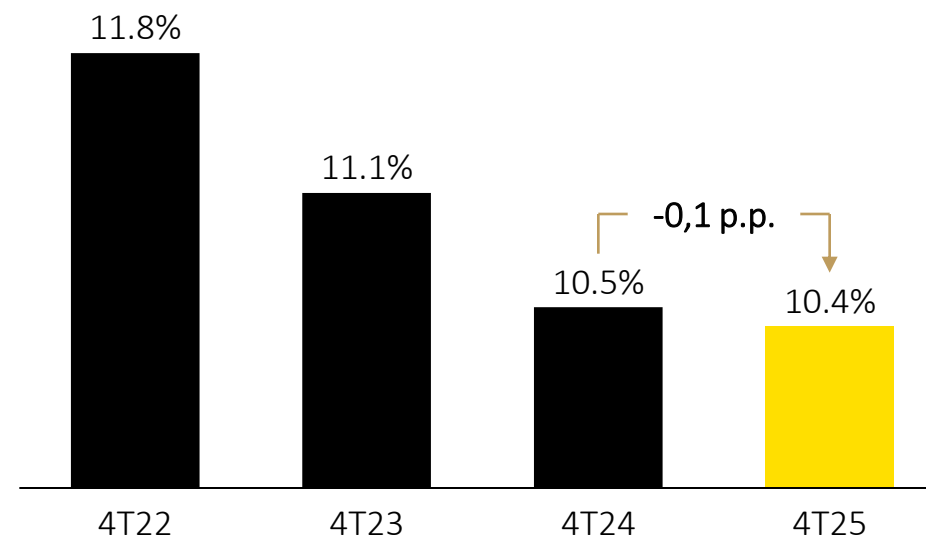


# CRESCIMENTO REAL DOS ALUGUÉIS REFORÇA ESTRATÉGIA DE RENTABILIZAÇÃO DOS ATIVOS

Crescimento real SAR e Aluguel/m<sup>2</sup> - Shoppings



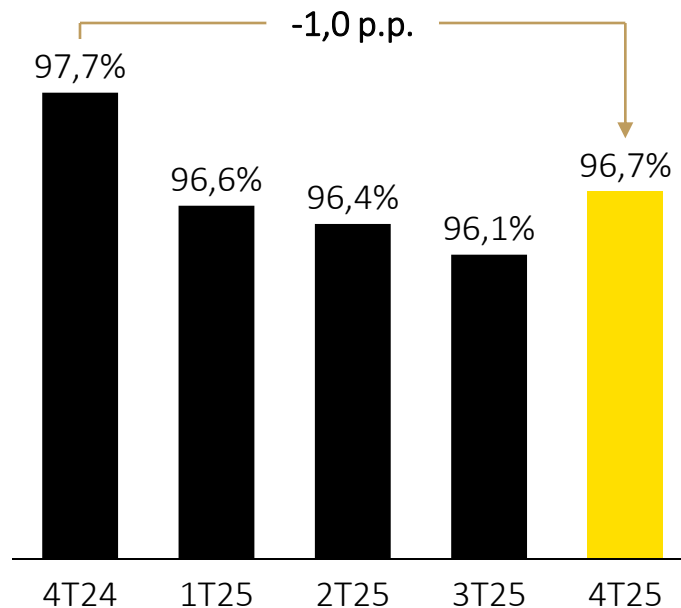
Evolução custo ocupação (% sobre as vendas)





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

Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



## HIGHLIGHTS

- **Iguatemi São Paulo:** Reabertura da nova loja do **Valentino** e do restaurante **Almanara**;
- **Shopping Iguatemi Porto Alegre:** Inauguração do restaurante **Locale** no Gardens, além da **Carolina Herrera** e **Alexandre Birman**;
- **Shopping JK Iguatemi:** Assinatura de contrato para abertura da **ON** e **Sisley**;
- **Shopping RIOSUL:** Assinatura de contrato para abertura da **BOSS** e **Birkenstock**.

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

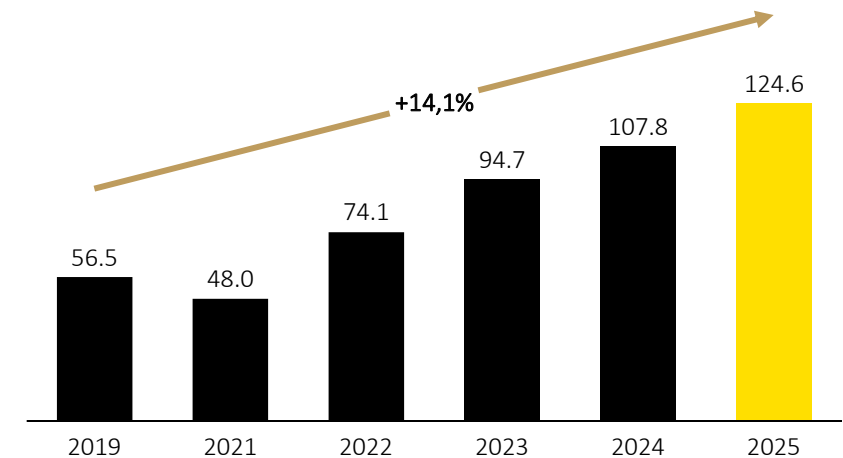
## Highlights

- Iguatemi firmou um novo contrato de patrocínio com o Bradesco, operador dos cartões American Express;
- Contrato com duração de 3 anos e valor superior ao acordo anterior;
- A parceria amplia o escopo de atuação, preservando benefícios existentes no Valet e fortalecendo a proposta de valor para os clientes Iguatemi e Bradesco.

- A linha de **locação temporária** apresentou crescimento expressivo nos últimos anos, com **CAGR de 14,1% desde 2019**;
- **Reflexo da força dos ativos, da marca Iguatemi**, e da capacidade da Companhia de monetizar mídia, eventos, ativações promocionais, quiosques e patrocínios.



Receita de Locação Temporária (R\$ mil)



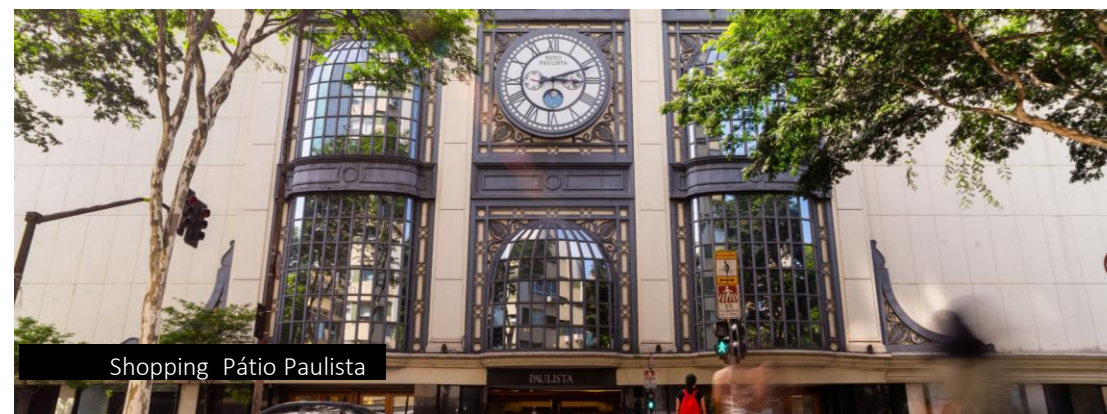
# AGENDA DE M&A CONTRIBUI PARA MELHORA NOS INDICADORES OPERACIONAIS DA COMPANHIA

## DESINVESTIMENTO

- No 4T25 a Iguatemi celebrou a venda de participações minoritárias em quatro ativos do portfólio: Iguatemi Alphaville (9,0%), Iguatemi Ribeirão Preto (23,96%), Iguatemi São José do Rio Preto (18,0%) e Praia de Belas (7,0%);
- O valor total da transação foi de R\$ 372,0 milhões, equivalente a um cap rate médio de 8,0% sobre o NOI estimado para 2025;
- Desse montante:
  - R\$ 260,4 milhões serão recebidos no fechamento, por meio de caixa e cotas do fundo XPML11,
  - R\$ 37,2 milhões e R\$ 74,4 milhões serão pagos em caixa em 12 e 24 meses, respectivamente, corrigidos pelo CDI.

## AQUISIÇÃO

- No 1T26, a Iguatemi assinou um MOU vinculante com o BB Premium Malls (BBIG11) para adquirir 4,5% do Shopping Pátio Paulista;
- A aquisição totaliza R\$ 113,4 milhões, com cap rate de 6,8% (NOI 2025);
- No fechamento, serão pagos R\$ 79,4 milhões à vista, R\$ 17,0 milhões em 12 meses e R\$ 17,0 milhões em 24 meses, parcelas corrigidas pelo CDI.
- Transação está sujeita ao cumprimento das condições precedentes usualmente aplicáveis a operações dessa natureza





# IGUATEMI – CULTURA, EXPERIÊNCIAS E PESSOAS

## NATAL

- A Iguatemi encerrou mais um ano com uma programação exclusiva de Natal;
- Os shoppings RIOSUL e Pátio Paulista se destacaram com suas primeiras celebrações natalinas sob gestão da Iguatemi;
- o Shopping Iguatemi São Paulo realizou a 6ª edição da Parada de Natal, que reuniu mais de 2 mil convidados,



## TRANCOSO

- A Iguatemi retornou à Praia das Tartarugas, em Trancoso, com uma programação de verão entre 19 de dezembro e 31 de janeiro de 2026;
- Os visitantes desfrutaram de uma experiência Iguatemi à beira-mar, com serviço de praia, transporte, amenities e shows.



## REFERÊNCIA ESG

- A Iguatemi encerrou 2025 com avanços importantes no escopo ESG:
- *Impacto Ambiental:* A Iguatemi foi incluída na carteira ICO2 2026; obteve nota B no CDP, e foi reconhecida na COP30 por estar entre as 30 empresas presentes nos 3 principais índices de sustentabilidade da B3: ISE B3, ICO2 B3 e IDIVERSA B3;
- *Impacto Social:* Pelo 5º ano recebeu a certificação TOP Employers; foi finalista do Prêmio Ser Humano e recebeu o Prêmio Nacional de Qualidade de Vida.





# Agenda

1. Destaques do trimestre
2. **Desempenho Operacional e Financeiro**
3. Guidance 2025

# PRINCIPAIS INDICADORES OPERACIONAIS

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

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

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

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

# DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

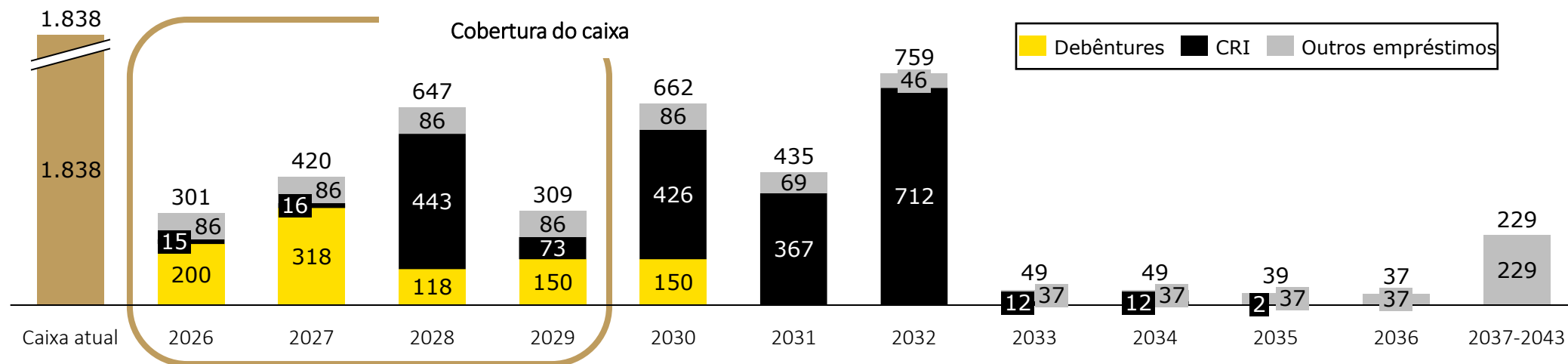
| Indicadores Financeiros – Gerencial             | 4T25    | 4T24    | Var. %     | 12M25     | 12M24     | Var. %    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Receita Líquida                                 | 416.033 | 363.711 | 14,4%      | 1.502.040 | 1.258.887 | 19,3%     |
| EBITDA (R\$ mil)                                | 306.098 | 301.033 | 1,7%       | 1.268.314 | 937.877   | 35,2%     |
| Margem EBITDA                                   | 73,6%   | 82,8%   | -9,2 p.p.  | 84,4%     | 74,5%     | 9,9 p.p.  |
| Lucro Líquido (R\$ mil)                         | 145.065 | 140.804 | 3,0%       | 582.456   | 399.354   | 45,8%     |
| Margem líquida                                  | 34,9%   | 38,7%   | -3,8 p.p.  | 38,8%     | 31,7%     | 7,1 p.p.  |
| FFO (R\$ mil)                                   | 184.413 | 195.989 | -5,9%      | 709.756   | 595.073   | 19,3%     |
| Margem FFO                                      | 41,9%   | 53,9%   | -12,0 p.p. | 47,3%     | 47,3%     | 0,0 p.p.  |
| Receita Líquida ajustada <sup>(1)</sup>         | 422.614 | 375.244 | 12,6%      | 1.540.774 | 1.321.595 | 16,6%     |
| EBITDA ajustado (R\$ mil) <sup>(1)</sup>        | 324.555 | 315.252 | 3,0%       | 1.316.626 | 1.024.264 | 28,5%     |
| Margem EBITDA ajustado                          | 76,8%   | 84,0%   | -7,2 p.p.  | 85,5%     | 77,5%     | 8,0 p.p.  |
| Lucro líquido ajustado (R\$ mil) <sup>(1)</sup> | 158.908 | 164.083 | -3,2%      | 610.181   | 497.527   | 22,6%     |
| Margem líquida ajustada                         | 37,6%   | 43,7%   | -6,1 p.p.  | 39,6%     | 37,6%     | 2,0 p.p.  |
| FFO ajustado (R\$ mil) <sup>(1)</sup>           | 198.256 | 219.269 | -9,6%      | 737.481   | 693.245   | 6,4%      |
| Margem FFO ajustada                             | 46,9%   | 58,4%   | -11,5 p.p. | 47,9%     | 52,5%     | -4,6 p.p. |
| NOI ajustado (R\$ mil) <sup>(2)</sup>           | 379.843 | 345.445 | 10,0%      | 1.263.386 | 1.086.002 | 16,3%     |
| Margem NOI ajustada                             | 98,3%   | 95,2%   | 3,1 p.p.   | 95,6%     | 93,0%     | 2,6 p.p.  |

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

(2) NOI Shoppings consolidado na participação Iguatemi

# ENDIVIDAMENTO E LIABILITY MANAGEMENT

## Cronograma de Amortização da Dívida



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

**Dívida Líquida/EBITDA:**  
**1,88X**

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

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



# Agenda

1. Destaques do trimestre
2. **Desempenho Operacional e Financeiro**
3. Guidance 2025

# GUIDANCE

ANUAL X REALIZADO

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

(1)Valores sem linearização.  
(2) Inclui apenas operações de shoppings, outlets e torres comerciais.  
(3) Considera resultados das operações de Shopping, outlets, torres comerciais e Varejo.  
(4) Base caixa. Não inclui aquisições.  
(5) Não considera valores de capitalizações, que no acumulado somam R\$55,7 milhões.



Iguatemi Porto Alegre

# Contato

Ciro Neto  
*CEO*

Guido Oliveira  
*CFO e Diretor de Relações com Investidores*

Marcos Souza  
*Diretor de Relações com Investidores e Planej. Integrado*

Victor Barbosa  
*Gerente de Relações com Investidores*

Ana Beatriz Lima  
*Analista de Relações com Investidores*

+55 11 3137-7134/ 7037

[ri@lguatemi.com.br](mailto:ri@lguatemi.com.br)

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

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