



IGUATEMI  
S.A.

*Setembro/2025*

# APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL



# AGENDA

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

# MISSÃO, VISÃO E VALORES



## MISSÃO

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

## VISÃO

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

## VALORES

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

# VISÃO GERAL

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



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

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



📍 Distrito Federal: Maior renda per capita do país

✓ Iguatemi Brasília

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

✓ Iguatemi São Paulo

✓ Iguatemi Esplanada

✓ JK Iguatemi

✓ Galleria

✓ Pátio Higienópolis

✓ Power Center Campinas

✓ Pátio Paulista

✓ Iguatemi Ribeirão Preto

✓ Market Place

✓ Iguatemi Rio Preto

✓ Iguatemi Alphaville

✓ Iguatemi Campinas

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

✓ Rio Sul Shopping Center

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

✓ Iguatemi Porto Alegre

✓ Praia de Belas

✓ I Fashion Outlet Novo Hamburgo

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

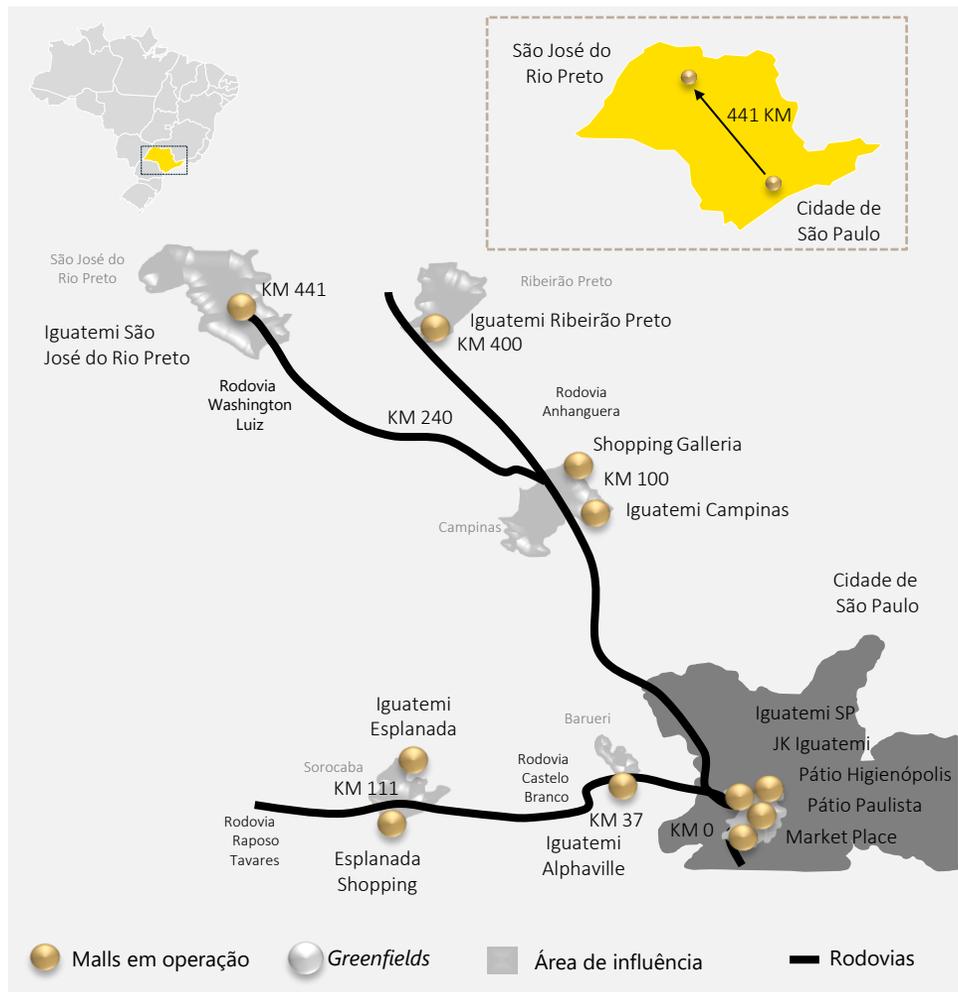
✓ I Fashion Outlet Santa Catarina

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

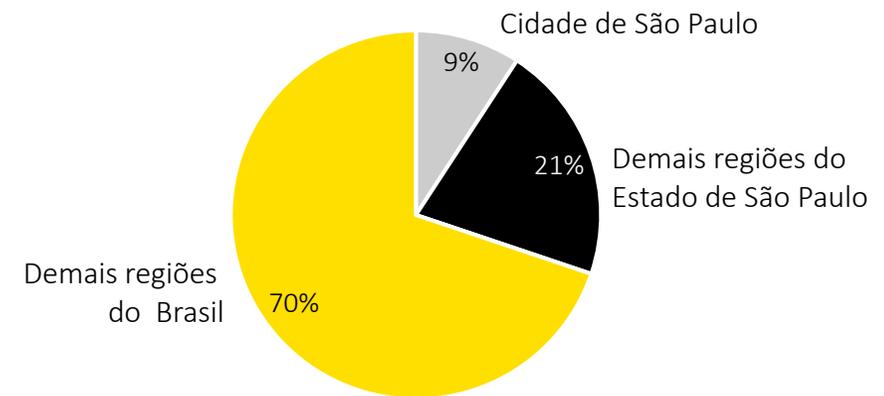
Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, PNAD Contínua - 2023

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

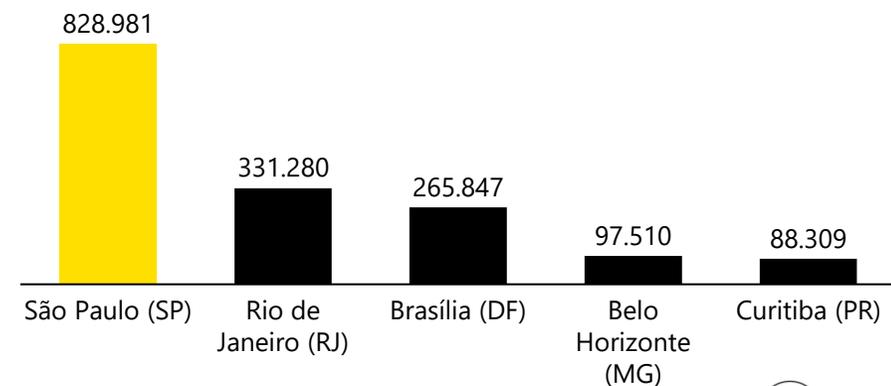
# ...E COM SÓLIDA PRESENÇA NO ESTADO DE SÃO PAULO



## PIB do Estado de São Paulo é muito relevante no Brasil <sup>1</sup>



## A cidade de São Paulo possui o maior PIB do país (R\$ milhões) <sup>1</sup>



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

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



## CONSTRUÇÃO DA MARCA

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

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

**Iguatemi se tornou um sinônimo de shopping no Brasil.**

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

# PORTFOLIO DE ATIVOS

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

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

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

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

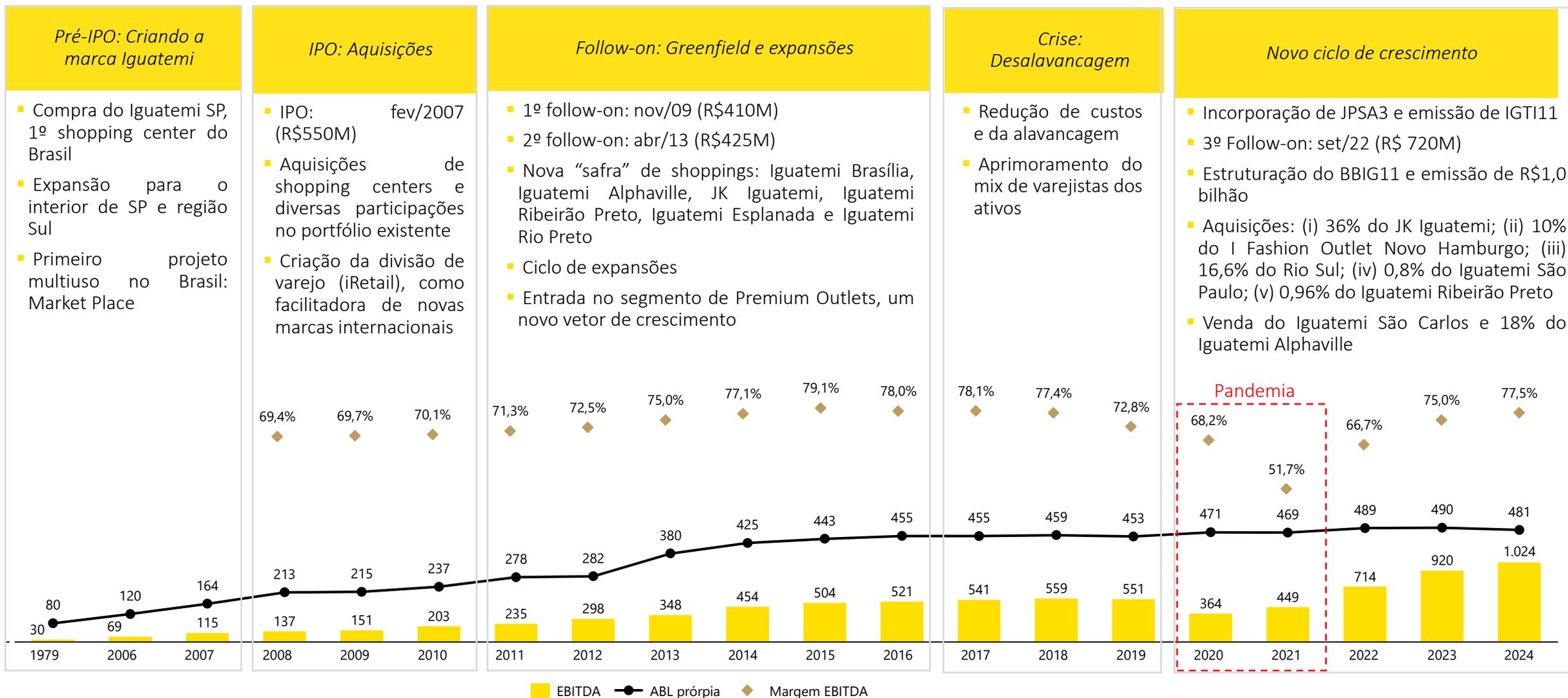
4) Considera a participação indireta de 6,58% detida através da Maiojama Participações.

5) Power Center localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

# AGENDA

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

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



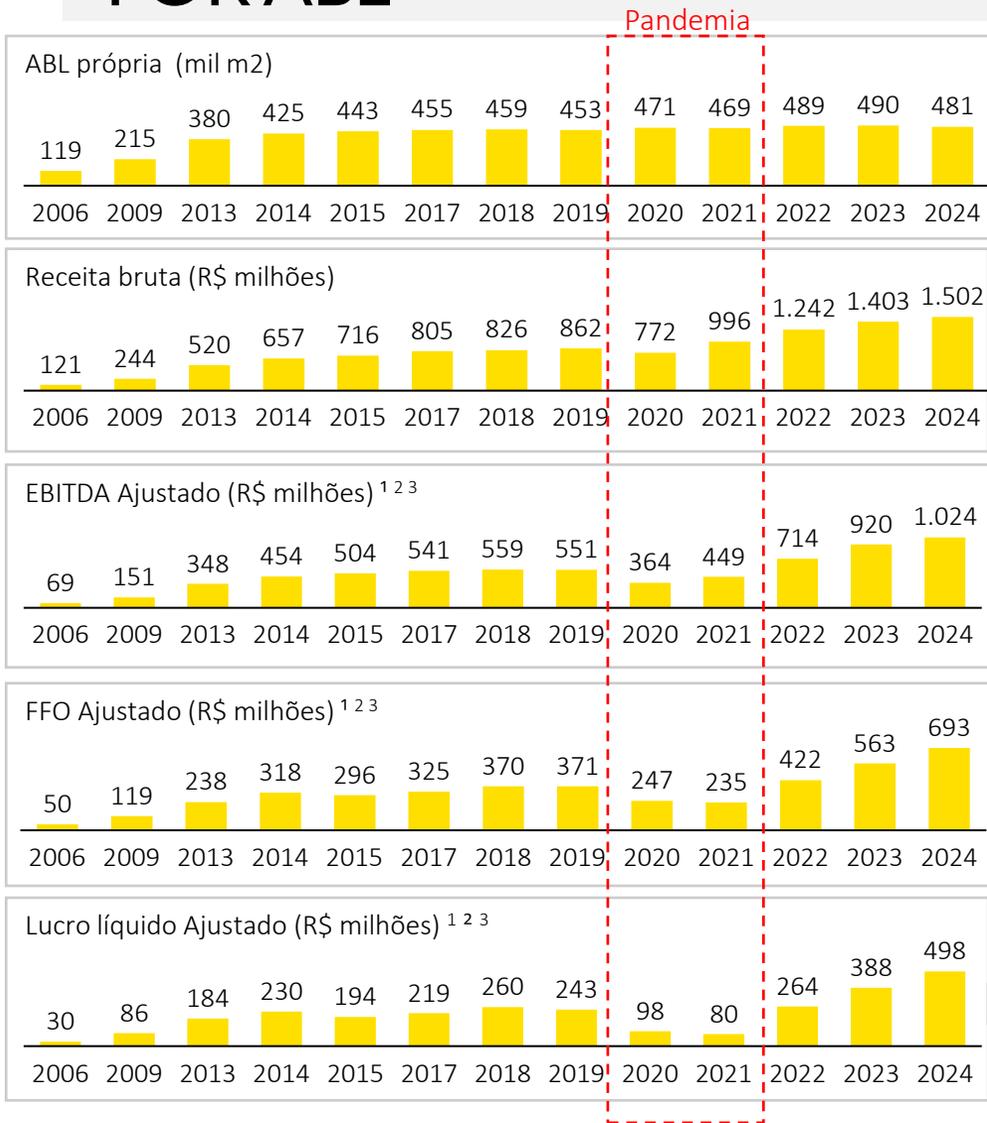
(1) Para 2019 EBITDA ajustado excluindo reconhecimento da venda do Iguatemi Caxias (3T19) e Iguatemi Florianópolis (4T19).

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

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

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

# CRESCIMENTO DE QUALIDADE RESULTOU EM MAIOR LUCRATIVIDADE POR ABL



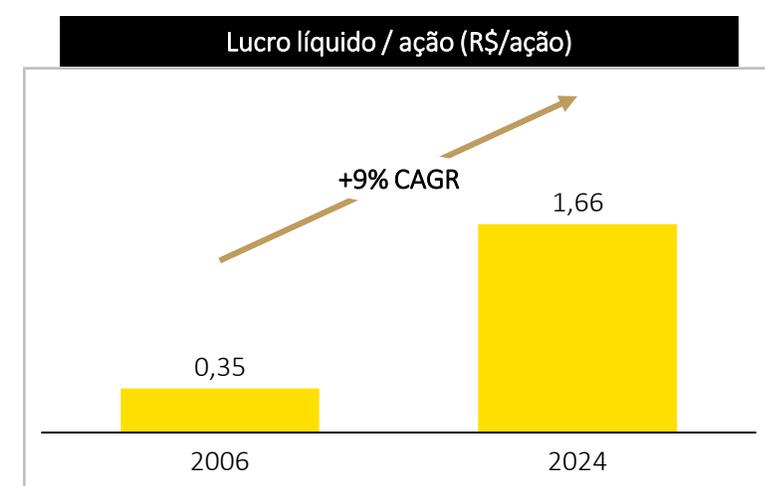
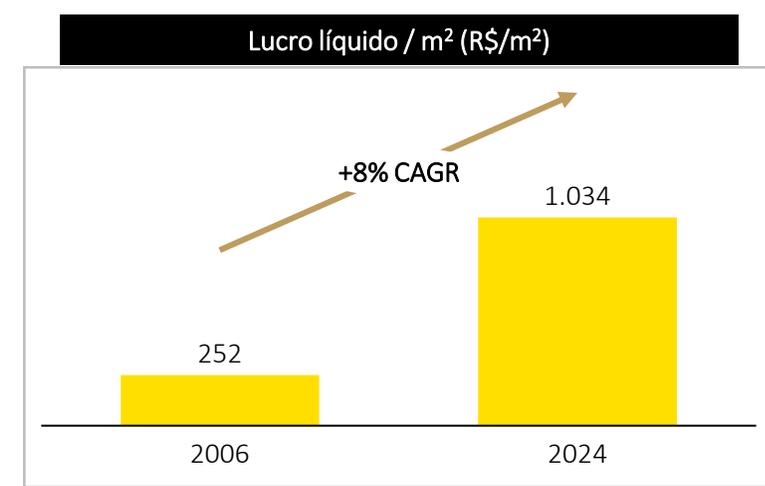
8% CAGR  
ABL Própria cresceu 4,0x

15% CAGR  
Receita cresceu 12,4x

16% CAGR  
EBITDA cresceu 14,8x

16% CAGR  
FFO cresceu 13,9x

17% CAGR  
Lucro líquido cresceu 16,6x



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

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

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

# AGENDA

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

# COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS



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



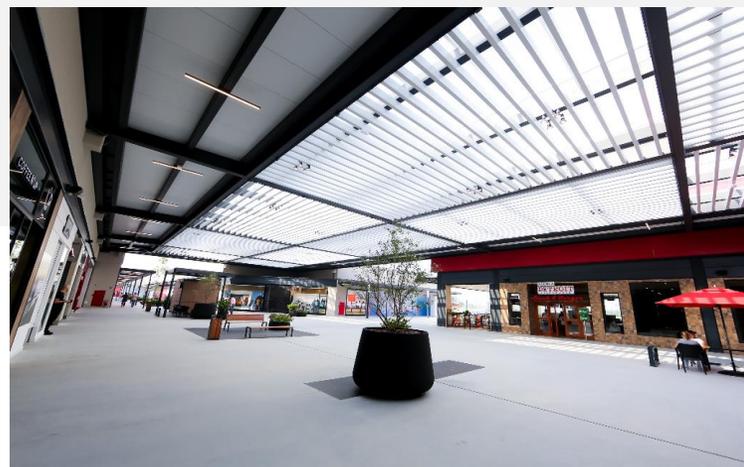
# GREENFIELDS SELECIONADOS, EM BOAS LOCALIZAÇÕES E NO FORMATO ADEQUADO CONTRIBUEM PARA UM PORTFÓLIO DE QUALIDADE

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

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

# I FASHION OUTLET SANTA CATARINA - SC

DEZ 2018



ABL Total: 20.114 m2.

# IGUATEMI SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

ABR 2014



ABL Total: 43.649 m2.

# IGUATEMI RIBEIRÃO PRETO - SP

SET 2013



ABL Total: 43.338 m2.

# I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO - RS

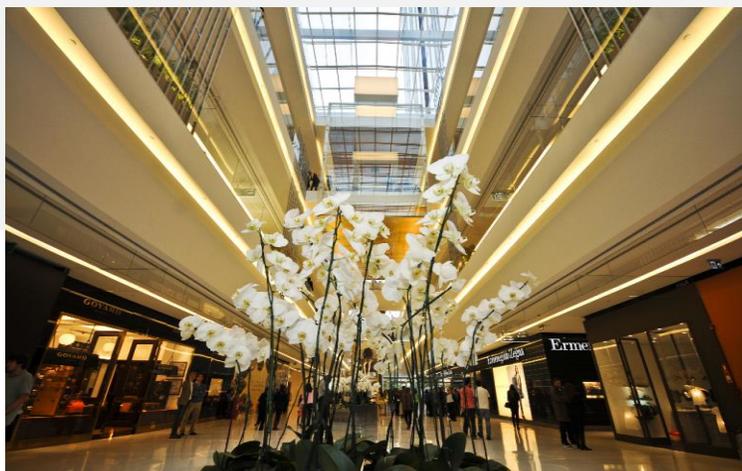
SET 2013



ABL Total: 20.048 m2.

# JK IGUATEMI - SP

JUN 2012



ABL Total: 33.554 m2.

# IGUATEMI ALPHAVILLE - SP

ABR 2011



ABL Total: 30.968 m2.

# IGUATEMI BRASÍLIA - DF

MAR 2010

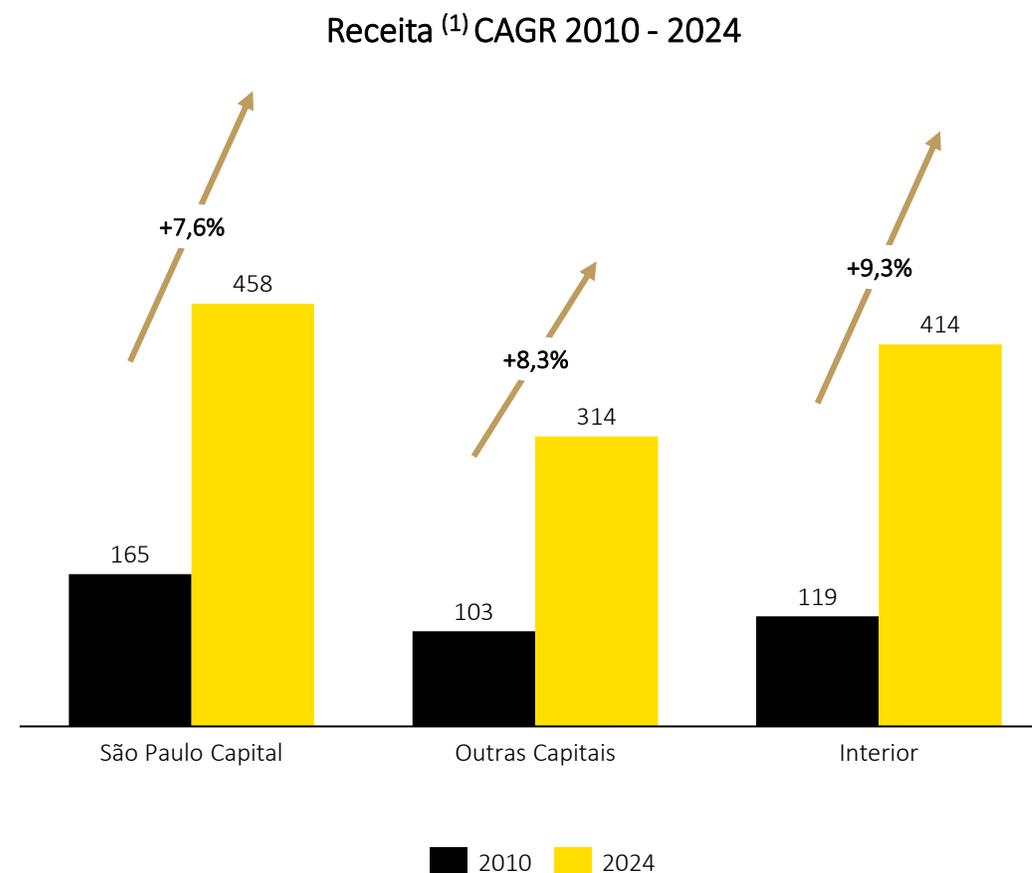


# MIX DE QUALIDADE, ADENSAMENTO QUALIFICADO DO ENTORNO E EXPANSÕES SELETIVAS FORTALECEM OS ATIVOS DO PORTFÓLIO



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

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



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

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

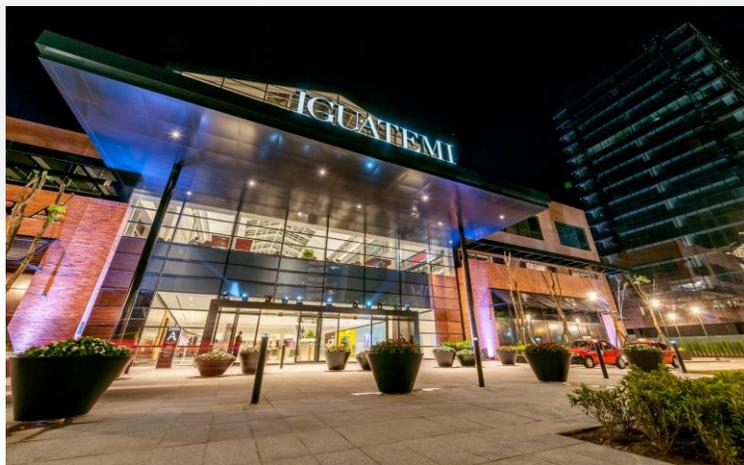
# EXPANSÕES FORTALECEM ATIVOS EXISTENTES E POSSIBILITAM A ADIÇÃO DE LOJISTAS DIFERENCIADOS E MUITAS VEZES EXCLUSIVOS À REGIÃO

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

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

# EXPANSÃO DO IGUATEMI PORTO ALEGRE - RS

ABR 2016



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

# EXPANSÃO DO IGUATEMI SÃO PAULO - SP

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



DOLCE & GABBANA

*Cartier*

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

SAINT LAURENT  
PARIS

# EXPANSÃO DO IGUATEMI CAMPINAS - SP

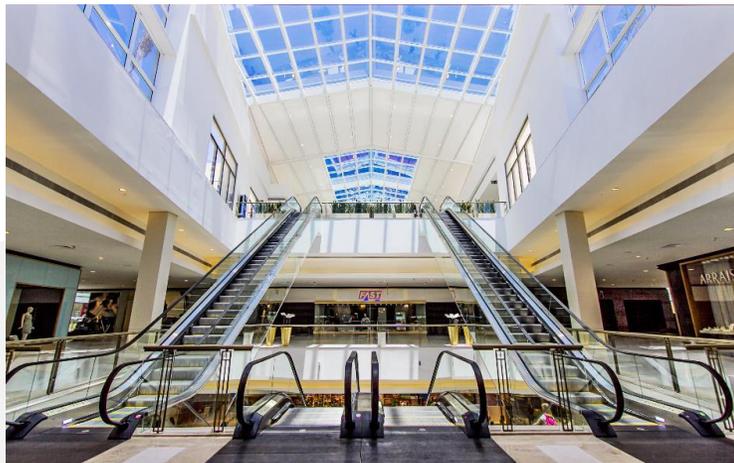
ABR 2015



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

# EXPANSÃO DO IGUATEMI ESPLANADA - SP

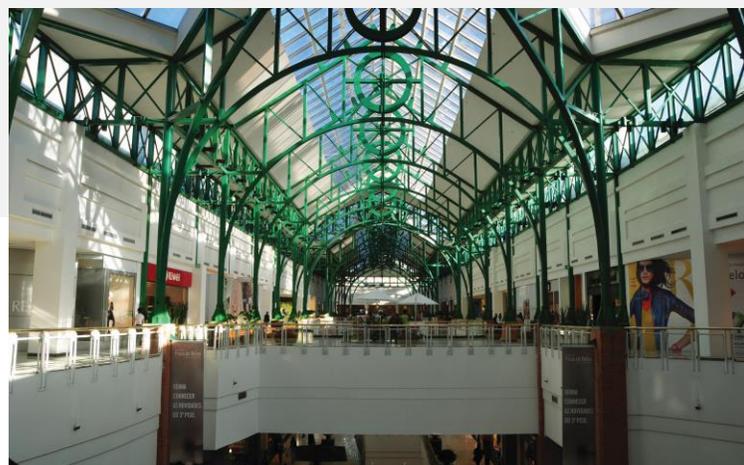
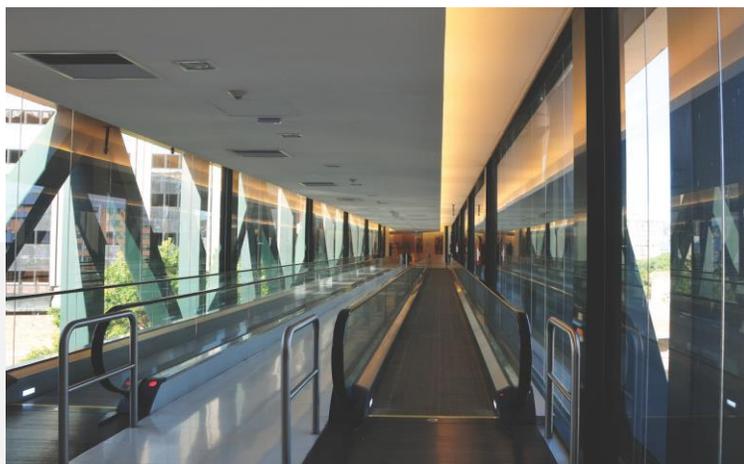
NOV 2013



ABL da expansão: 39.550 m2.

# EXPANSÃO DO PRAIA DE BELAS - RS

NOV 2013



ABL da expansão: 17.624 m2.

# EXPANSÃO DO IGUATEMI BRASÍLIA - DF

OUT 2024



NOVAS LOJAS SERÃO  
DIVULGADAS EM BREVE

ABL da expansão: 15.500 m2.

# ADENSAMENTO E DESENVOLVIMENTO QUALIFICADO DO ENTORNO

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

(1) Valores total bruto da transação

# TORRE NO MARKET PLACE



4T24



Perfil: Multifamily  
Área Priv: 11.000 m<sup>2</sup>  
Status: Projeto em  
Aprovação

**R\$ 35,0 mi** de  
transação

# TORRES NO IGUATEMI ESPLANADA

3T21



Perfil: Residencial  
Área Priv: 21.425 m<sup>2</sup>  
Status: Projeto em Aprovação

**R\$ 20,12 mi** de transação

3T19



Perfil: Residencial  
Área Priv: 17.360 m<sup>2</sup>  
Status: Em Obra  
Participação Iguatemi: 1.000 m<sup>2</sup> de ABL

**R\$ 13,23 mi** de transação

4T20



Perfil: Corporativo  
Área Priv: 15.244 m<sup>2</sup>  
Status: Projeto em Aprovação

**R\$ 8,5 mi** de transação

2T12



Perfil: Offices  
Área Priv: 15.988 m<sup>2</sup>  
Status: Em operação

**R\$ 11,5 mi** de transação



(1) Valor total de transação

# TORRES NO IGUATEMI SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

1T14



Perfil: Residencial  
Área Priv: 17.352 m<sup>2</sup>  
Status: Em operação

**R\$ 8,5 mi** de  
transação



3T19



Perfil: Residencial  
Área Priv: 13.000 m<sup>2</sup>  
Status: Comercializado

**R\$ 9 mi** de  
transação

1T13



Perfil: Offices  
Área Priv: 11.000 m<sup>2</sup>  
Status: Em operação

**R\$ 9,32 mi** de  
transação



4T13



Perfil: Hotel  
Área Priv: 4.330 m<sup>2</sup>  
Status: Em operação

**R\$ 8,5 mi** de  
transação

# TORRES NO GALLERIA SHOPPING



4T18



**Perfil:** Corporativo  
**Área Priv:** 14.215 m<sup>2</sup>  
**Status:** Em operação  
**Participação Iguatemi:** 7.587 m<sup>2</sup> de Área Privat.  
**Capex Iguatemi:** R\$ 74 mi

**R\$ 14,75 mi** de transação

4T20



**Perfil:** Multifamily  
**Área Priv:** 8.000 m<sup>2</sup>  
**Status:** Comercializado  
**Participação Iguatemi:** 16,67 % das unidades

**R\$ 11,15 mi** de transação

# TORRE NO IGUATEMI RIBEIRÃO PRETO

2T11



Perfil: Office  
Área Priv: 12.072 m<sup>2</sup>  
Status: Em operação



Perfil: Offices  
Área Priv: 13.723 m<sup>2</sup>  
Status: Em operação

**R\$ 19,2 mi** de  
transação



4T21



Perfil: Residencial  
Área Priv.: 8.250 m<sup>2</sup>  
Status: Comercializado

**R\$ 8 mi** de  
transação

# TORRE NO IGUATEMI PORTO ALEGRE

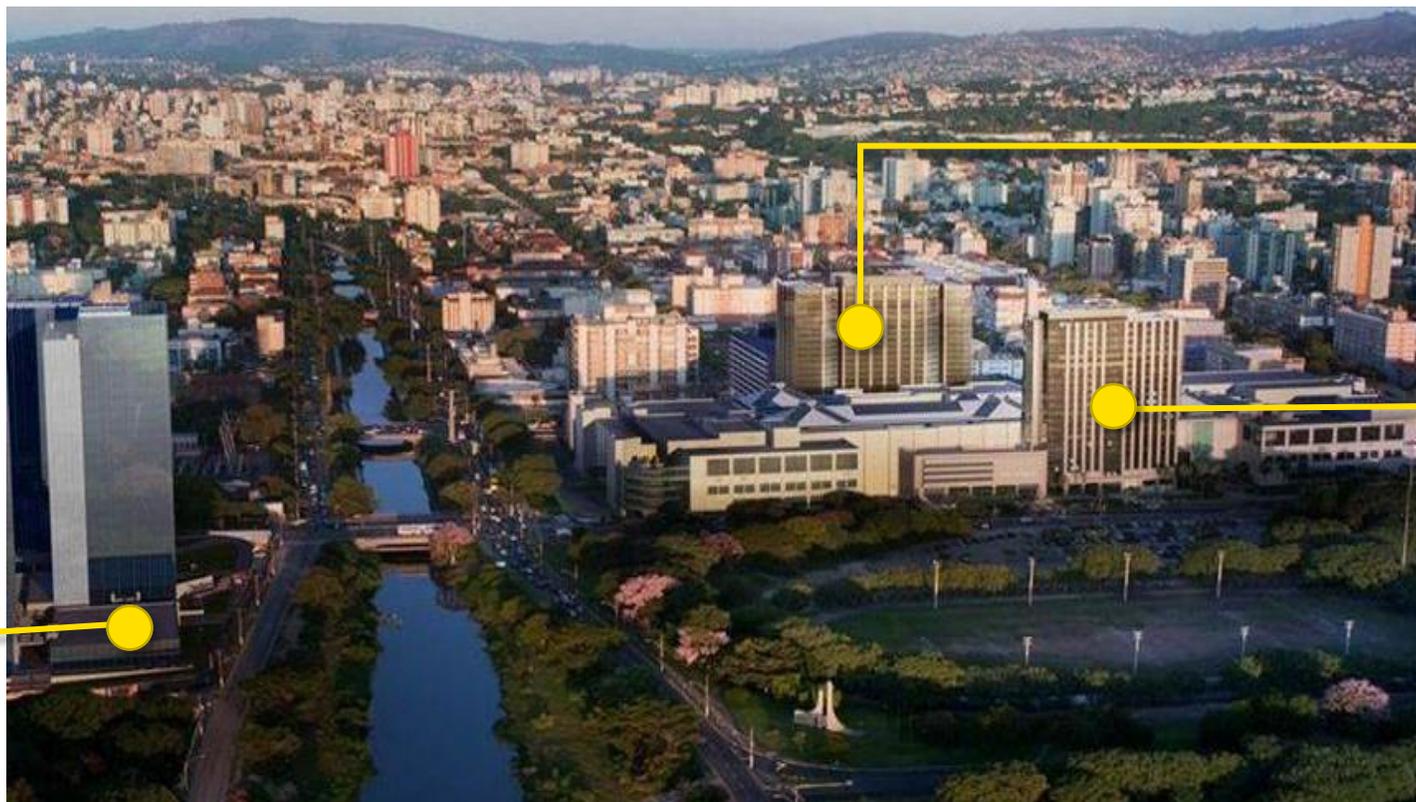


2T12



**Perfil:** Corporativo  
**Área Priv:** 10.276 m<sup>2</sup>  
**Status:** Em Operação  
**Participação**  
**Iguatemi:** 36% da  
Torre  
**Capex Iguatemi:**  
R\$ 56,9 mi

# TORRES NO PRAIA DE BELAS SHOPPING



4T09 Perfil: Offices  
Área Priv.: 38.600 m<sup>2</sup>  
Status: Em operação

**R\$ 11 mi** de  
transação

2T10 Perfil: Office  
Status: Em operação

**R\$ 25,7 mi** de  
transação

1T07 Perfil: Office  
Área Priv.: 7.800 m<sup>2</sup>  
Status: Comercializado

# POTENCIAL CONSTRUTIVO COM OPORTUNIDADE DE CRESCIMENTO ROBUSTO

Empreendimento	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Potencial Desenv. Imobiliário (AP m <sup>2</sup> )	% Iguatemi
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo <sup>(1)</sup>	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%
<b>Total</b>	<b>1.165.778</b>	<b>1.459.715</b>	<b>36,8%</b>
<b>ABL construída/comercializada</b>		<b>365.420</b>	
<b>Percentual de expansão</b>		<b>399,5%</b>	

(1) Opção de permuta + preferência.

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

# OFERECENDO EXPERIÊNCIAS ÚNICAS E PROMOVENDO A FIDELIZAÇÃO



# EVENTOS EXCLUSIVOS ATRAEM FLUXO E PROMOVEM EXPERIÊNCIAS ÚNICAS

IGUATEMI & XP | VISA  
APRESENTAM  
**FOODSPOT**  
10ª EDIÇÃO

O melhor da gastronomia paulistana no Boulevard do Iguatemi São Paulo

17 E 18 DE AGOSTO  
DAS 12H ÀS 21H

GARANTA SEUS INGRESSOS NA BILHETERIA DO EVENTO.

CLIENTES IGUATEMI ONE E CLIENTES COM CARTÃO XP VISA INFINITE TÊM 15% DE DESCONTO

PATROCÍNIO: DISCOVERY APOIO: CAMPARI, Culinária do Dia, APOSTOL



IGUATEMI & XP | VISA  
APRESENTAM  
**FESTA DE NATAL**



IGUATEMI & XP | VISA  
APRESENTAM  
**FESTA JUNINA**

VENHA SE DIVERTIR NA FESTA JUNINA MAIS CHARMOSA DE SÃO PAULO.

PATROCÍNIO: DISCOVERY



IGUATEMI & XP | VISA  
APRESENTAM  
**IGUATEMI TALKS FASHION 2024**  
22 - 23 OUT

IGUATEMI TALKS FASHION

@iguatemi  
@kiguatemi  
#iguatemitalksfashion  
iguatemitalks.com.br

PATROCÍNIO: APOIO: CHAMPAGNE, CAMPARI, BREVINHO, BIRTELO, WENTZ, PULSO



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

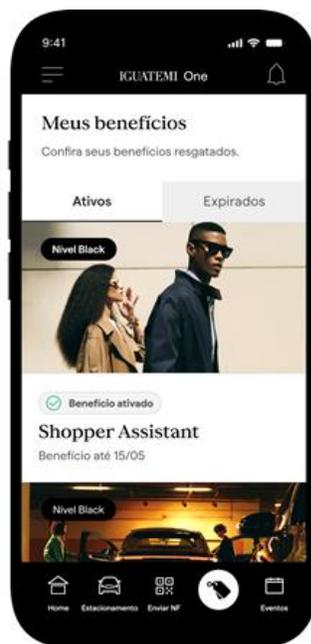
## Programa Integrado

Compras nos shoppings e Iguatemi 365 considerados na pontuação



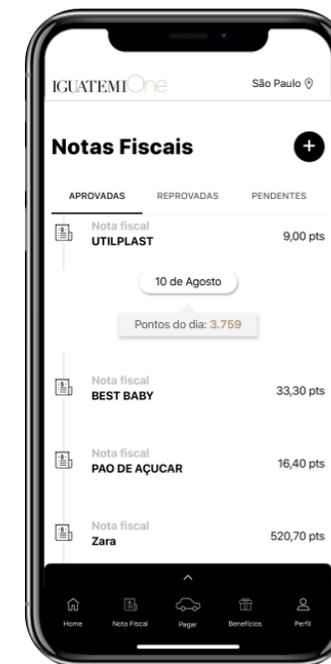
## Relacional

Sem troca de pontos  
Categorias: SILVER, GOLD, BLACK



## Com benefícios exclusivos

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



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



# DETALHES DOS DESINVESTIMENTOS RECENTES

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

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

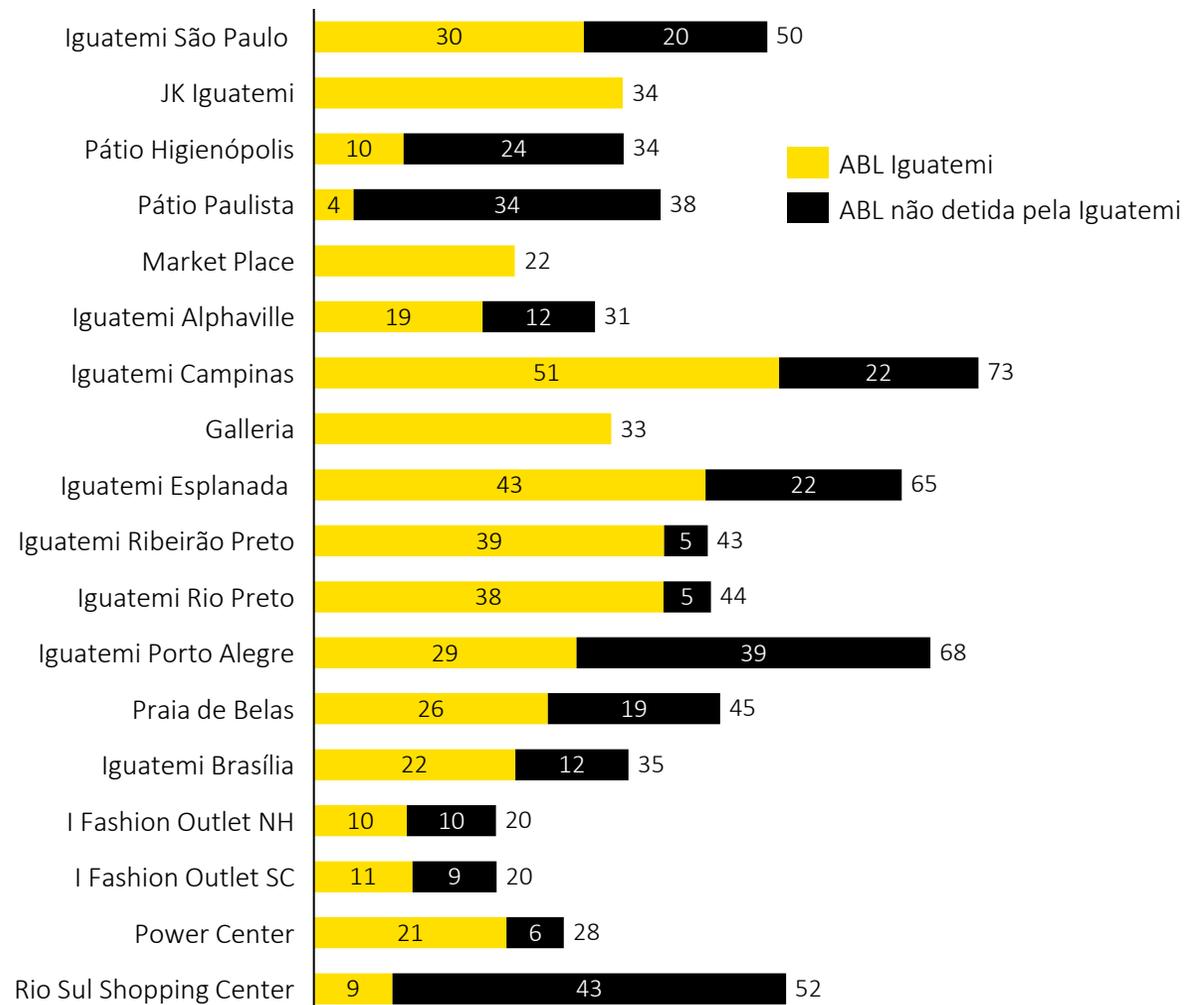


# DETALHES DAS AQUISIÇÕES RECENTES

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

# AQUISIÇÕES REALIZADAS DESDE O IPO E POTENCIAL DE FUTURAS OPORTUNIDADES

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



ABL não detida pela Iguatemi: 262 mil m<sup>2</sup>(3)

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

# AGENDA

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

# GOVERNANÇA CORPORATIVA

REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA DE 2021

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



# GOVERNANÇA CORPORATIVA

REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA DE 2021

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

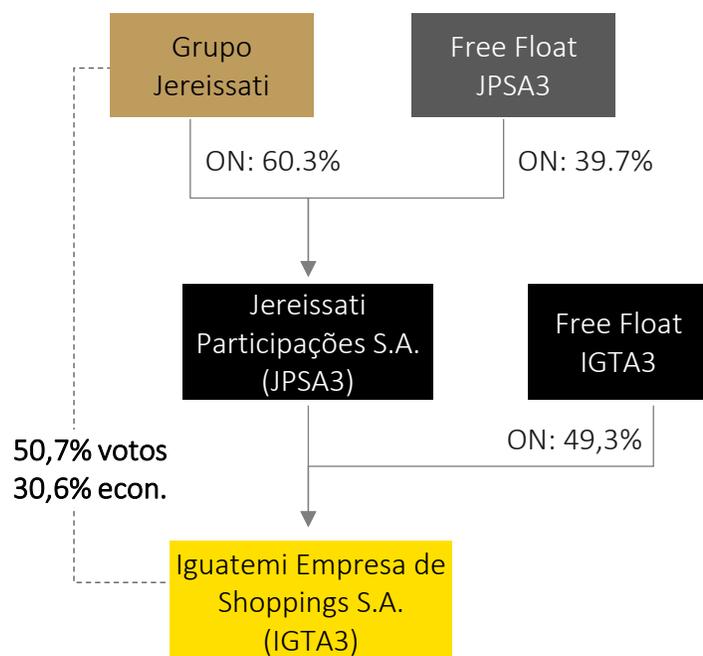


# GOVERNANÇA CORPORATIVA

## REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA DE 2021

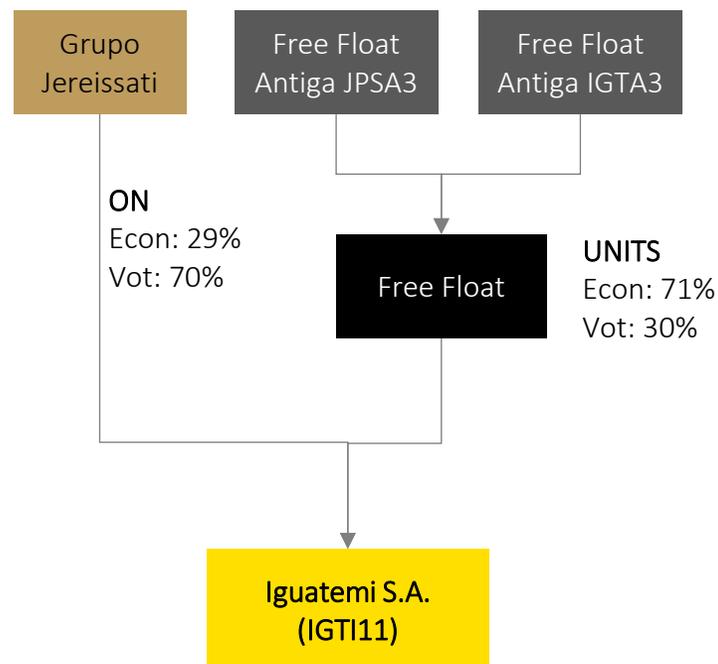
### Estrutura Anterior

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



### Estrutura Atual

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



### Racional

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

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

# GOVERNANÇA CORPORATIVA

Principais exigências dos segmentos de listagem	Básico	Nível 1	Nível 2	Novo Mercado	Aderência pela Nova Iguatemi
Capital social (classe única de ações ordinárias)					<sup>1</sup>
Percentual mínimo de ações em circulação ( <i>free float</i> )					
Ofertas Públicas de Distribuição de ações					
Vedação a disposições estatutárias					
Composição do conselho de administração					
Vedação à acumulação de cargos					
Obrigações do conselho de administração em OPA					
Demonstrações financeiras					
Informações em inglês, simultâneas à divulgação em português					
Reunião pública anual					
Calendário de eventos corporativos					
Divulgação adicional de informações e outros mecanismos de governança					
Concessão de <i>Tag Along</i>					
Saída do segmento/Oferta Pública de Aquisição de Ações (OPA)					
Adesão à Câmara de Arbitragem do Mercado					
Comitê de Auditoria					
Auditoria interna					
<i>Compliance</i>					

Legenda:



Máxima proximidade com Novo Mercado



Mínima proximidade com Novo Mercado 1)

Existência de ações PN com direito de veto para matérias específicas



IGUATEMI  
S.A.

# MELHORIAS NA GOVERNANÇA PROPOSTAS NA REESTRUTURAÇÃO E SUCESSÃO CEO

## 1 Criação de 4 comitês estatutários compostos com membros independentes:

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

## E criação de 2 comitês não estatutários:

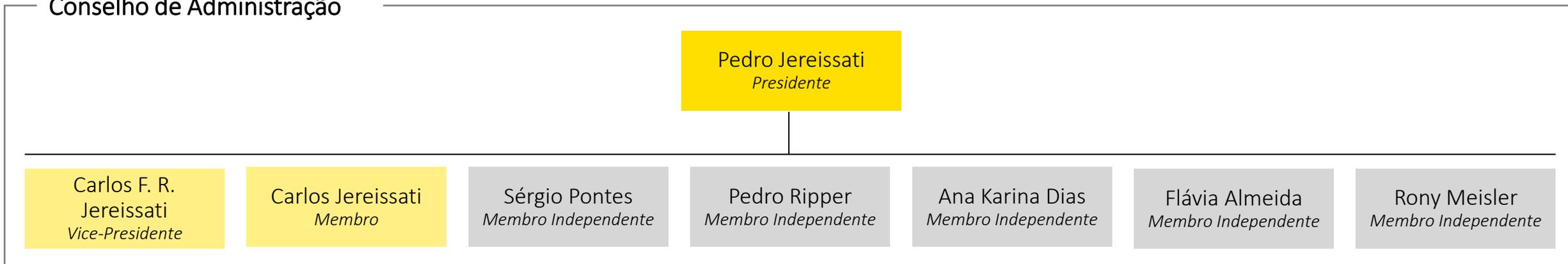
- Comitê de Desenvolvimento e Institucional
- Comitês de Negócios e Transformação Digital

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

# GOVERNANÇA CORPORATIVA

## CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

### Conselho de Administração



### Definições

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

# GOVERNANÇA CORPORATIVA

## CONSELHO FISCAL



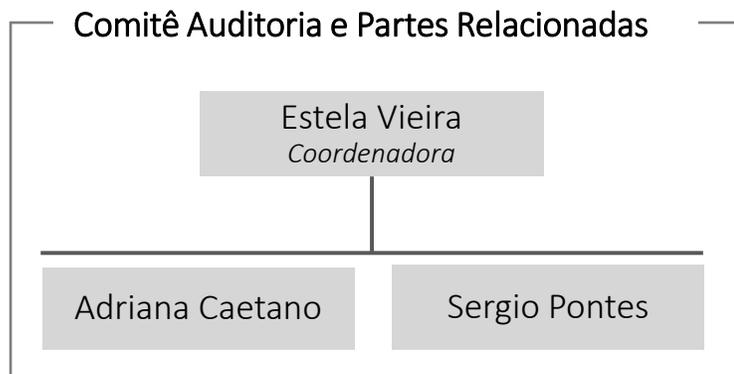
### Definições

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

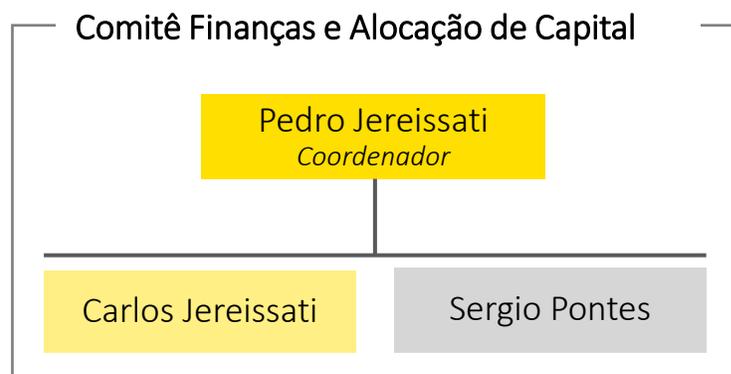
# GOVERNANÇA CORPORATIVA

## ESTRUTURA DE COMITÊS DA COMPANHIA

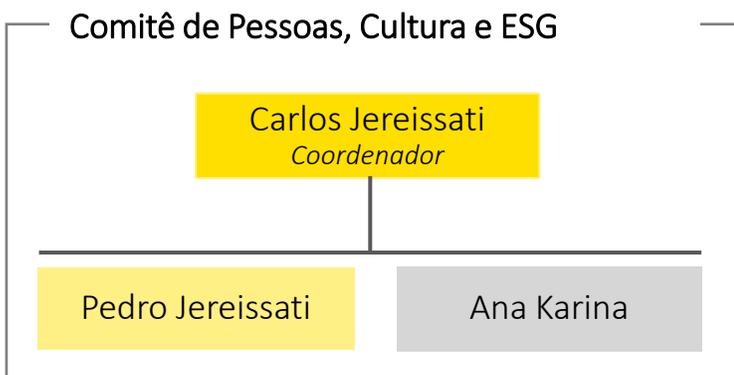
### Comitês estatutários



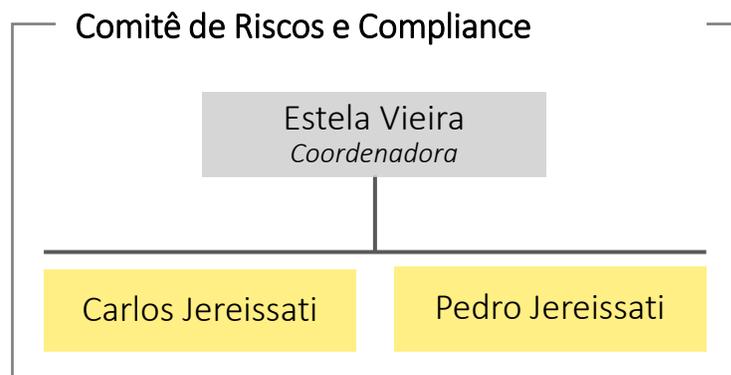
Recorrência: Bimestral



Recorrência: Trimestral

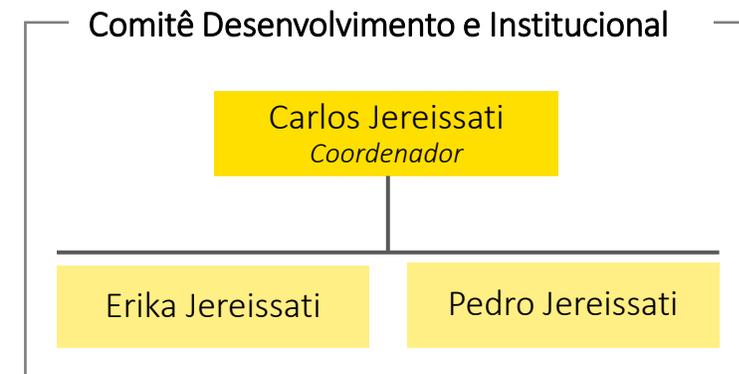


Recorrência: Bimestral

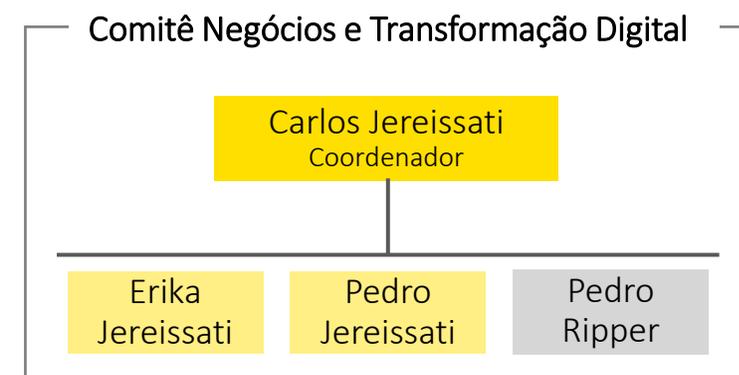


Recorrência: Trimestral

### Comitês não estatutários



Recorrência: Mensal



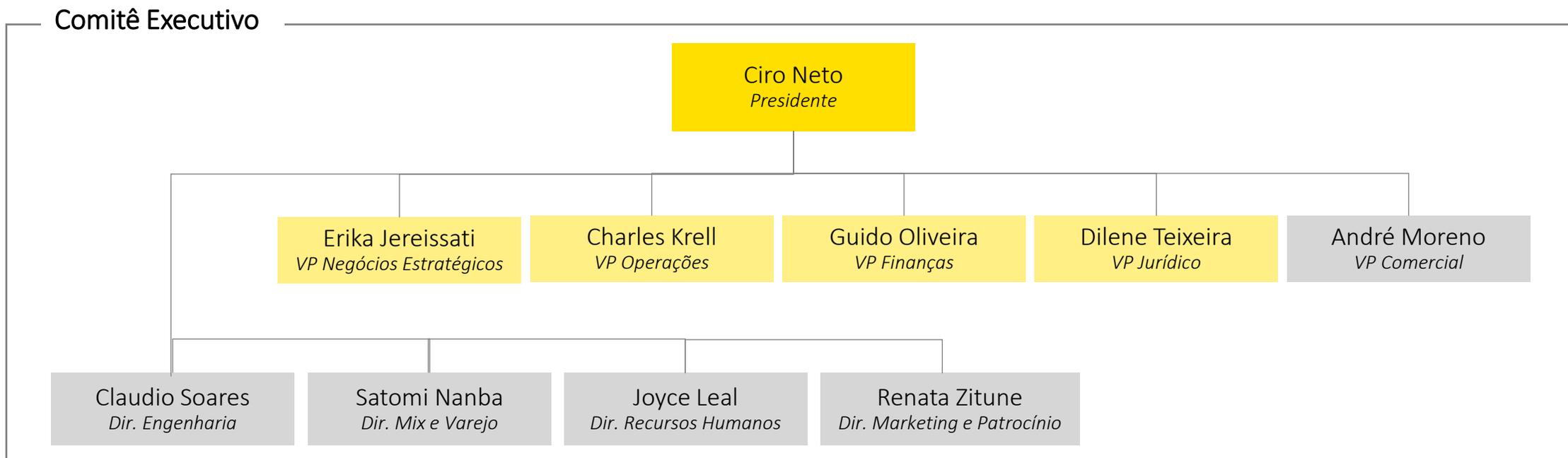
Recorrência: Trimestral

Acionista Controlador

Membros Independentes

# GOVERNANÇA CORPORATIVA

## MEMBROS COMITÊ EXECUTIVO



### Definições

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

# GOVERNANÇA CORPORATIVA

## DEMAIS AGENTES/ INSTRUMENTOS DE GOVERNANÇA

### Assembleia geral

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

### Órgãos de fiscalização e controle

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

### Políticas e Normas

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



# AGENDA

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

# PRINCIPAIS INDICADORES OPERACIONAIS

Indicadores Operacionais	2T25	2T24	Var. %
ABL Total (m <sup>2</sup> )	788.588	726.324	8,6%
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	489.095	491.431	-0,5%
ABL Própria Média (m <sup>2</sup> )	489.095	491.431	-0,5%
ABL Total Shopping (m <sup>2</sup> )	735.078	672.814	9,3%
ABL Própria Shopping (m <sup>2</sup> )	448.445	450.781	-0,5%
Total Shoppings <sup>(1)</sup>	17	16	6,3%
Vendas Totais (R\$ mil)	6.303.976	4.949.663	27,4%
Vendas mesmas lojas (SSS)	12,1%	4,0%	8,1 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	14,4%	7,0%	7,4 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	10,4%	2,9%	7,5 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	10,0%	2,1%	7,9 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,5%	10,8%	-0,3 p.p.
Taxa de Ocupação	96,4%	95,0%	1,4 p.p.
Inadimplência líquida	0,3%	-1,4%	1,7 p.p.
Venda/m <sup>2</sup> - Shoppings <sup>(2)</sup>	9.190	7.929	15,9%
Aluguel/m <sup>2</sup> - Shoppings <sup>(2)</sup>	688	593	15,9%
Aluguel/m <sup>2</sup> <sup>(3)</sup>	610	522	16,8%

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

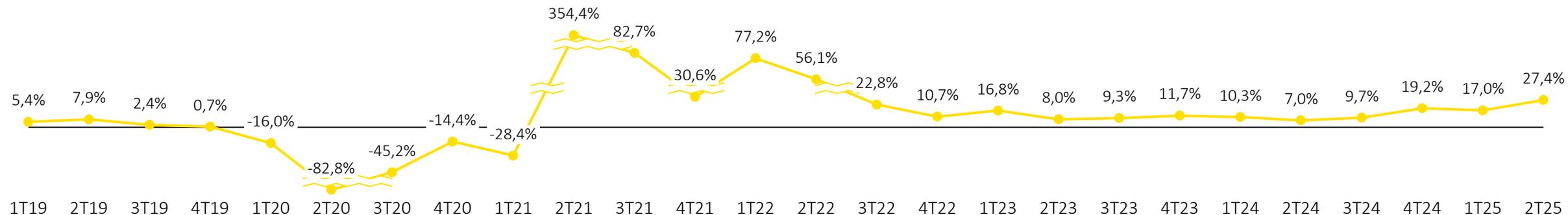
(2) Considera vendas e receita de aluguel dos shoppings e ABL total shoppings (exclui torres, outlets e Power Center Iguatemi Campinas).

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

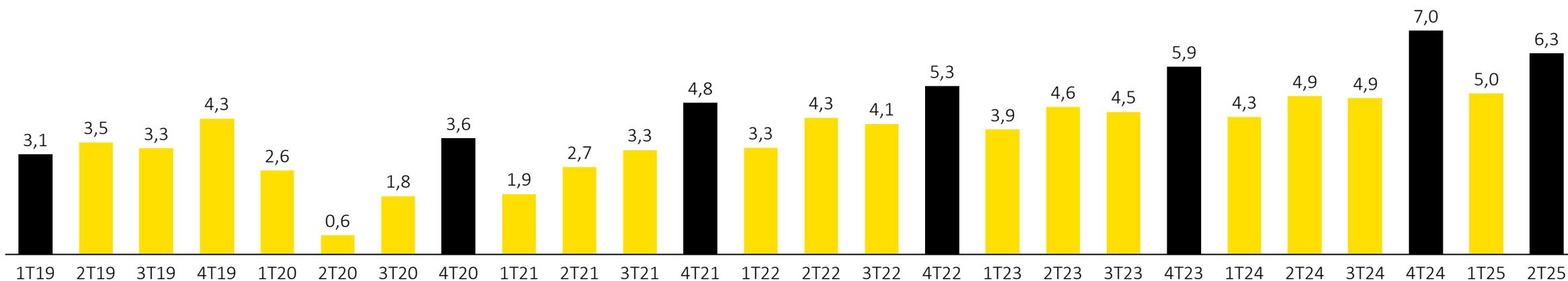
# INDICADORES OPERACIONAIS

## VENDAS TOTAIS

(Crescimento % ano contra ano)



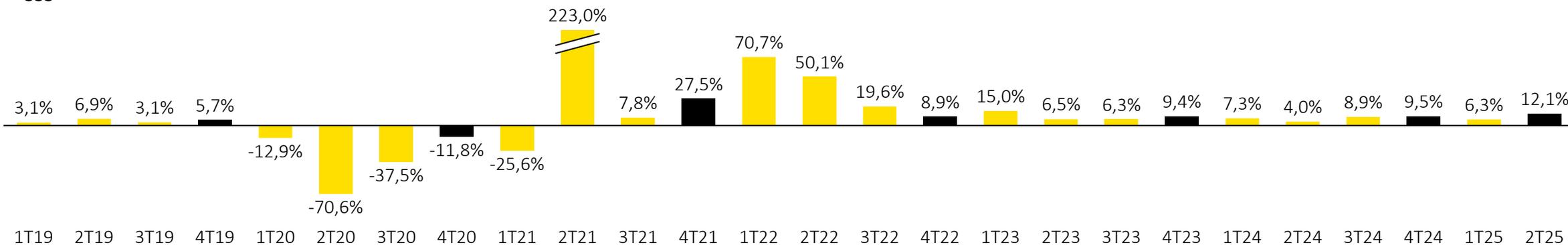
(Em R\$ bilhões)



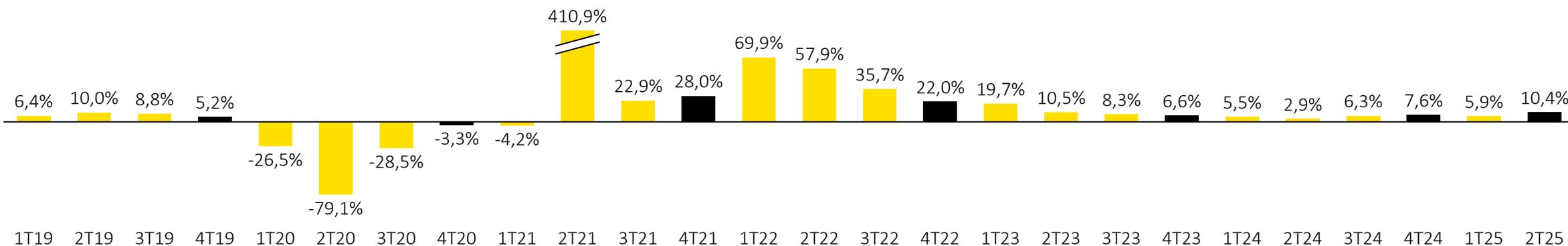
# INDICADORES OPERACIONAIS

## INDICADORES MESMAS LOJAS

### SSS



### SSR<sup>(1)</sup>

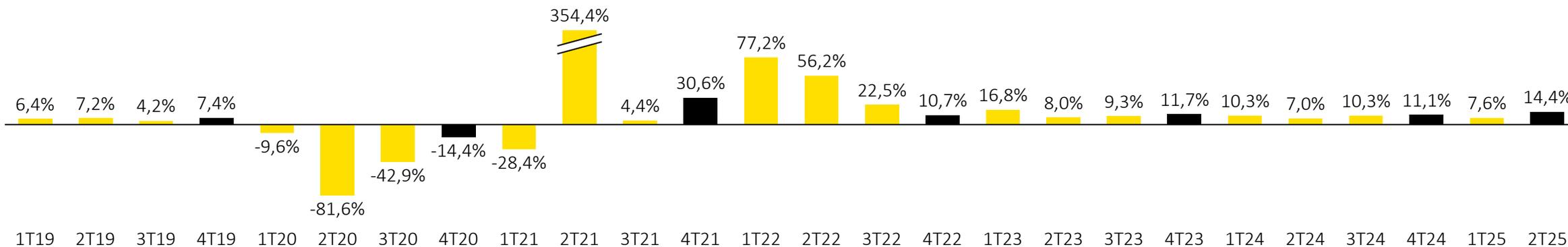


(1) Same-Store Rent líquido de desconto.

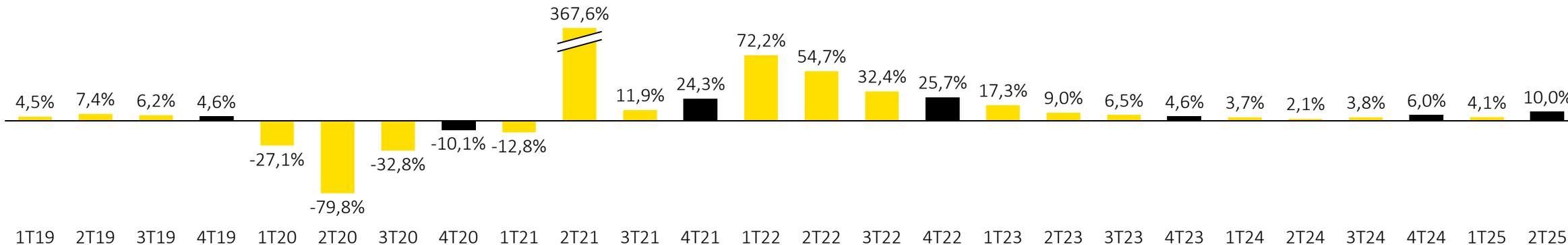
# INDICADORES OPERACIONAIS

## INDICADORES MESMAS ÁREAS

### SAS



### SAR<sup>(1)</sup>

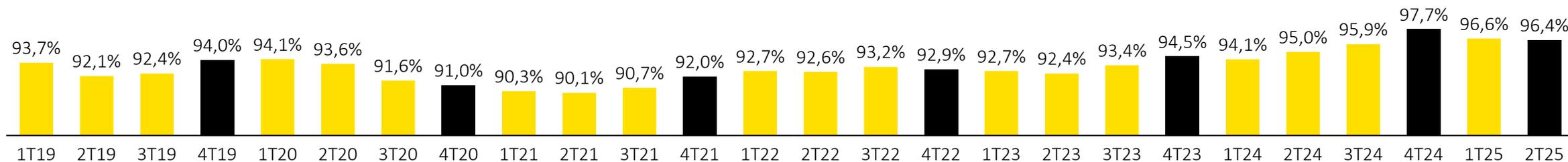


(1) Same-Area Rent líquido de desconto

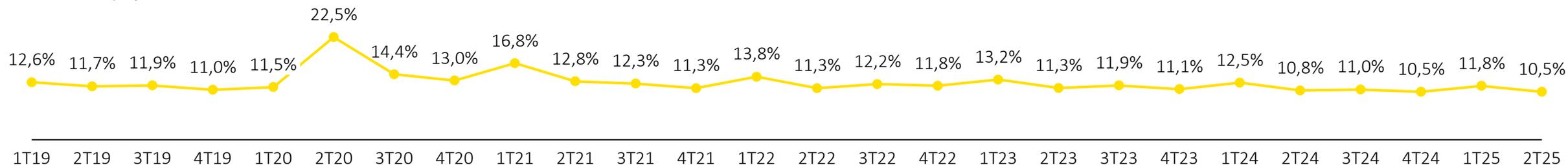
# INDICADORES OPERACIONAIS

## OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

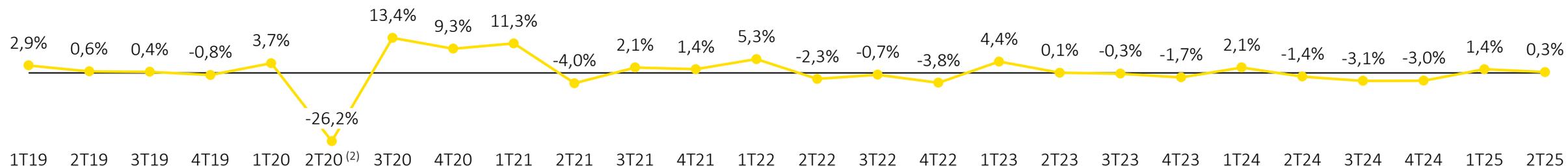
### Taxa de ocupação



### Custo de ocupação<sup>(1)</sup>



### Inadimplência líquida



(1) Custo de Ocupação líquido de desconto.

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

# RESULTADO CONSOLIDADO

DRE Consolidada – Gerencial (R\$ mil)	2T25	2T24	Var. %
Aluguel mínimo mensal	246.127	203.537	20,9%
Aluguel percentual	29.943	22.004	36,1%
Locação temporária	31.749	25.363	25,2%
Taxa de administração	20.469	16.054	27,5%
Estacionamento	72.539	54.387	33,4%
Outros (Shopping)	4.905	3.832	28,0%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	53.147	38.096	39,5%
<b>Receita Bruta</b>	<b>458.878</b>	<b>363.273</b>	<b>26,3%</b>
Impostos e descontos	-51.002	-43.448	17,4%
Linearização dos descontos <sup>(1)</sup>	-10.158	-18.451	-44,9%
<b>Receita Líquida</b>	<b>397.718</b>	<b>301.374</b>	<b>32,0%</b>
Custos	-72.555	-63.839	13,7%
Despesas administrativas	-32.359	-28.187	14,8%
Despesas Pré-operacionais	-1.088	-622	74,8%
Outras receitas (desp.) operac.	143.824	6.690	2049,8%
Linearização de revenda de pontos	1.486	-983	-251,2%
Resultado de equivalência patrimonial	411	-3.623	-111,3%
<b>EBITDA</b>	<b>437.436</b>	<b>210.809</b>	<b>107,5%</b>
Depreciação e amortização	-31.921	-47.348	-32,6%
<b>EBIT</b>	<b>405.515</b>	<b>163.461</b>	<b>148,1%</b>
Receitas financeiras	25.674	35.792	-28,3%
Resultado operação SWAP	9.941	-19.067	-152,1%
Despesas financeiras	-211.147	-93.014	127,0%
IR e CSLL	-20.854	-10.832	92,5%
Participação dos minoritários	-29	-27	9,3%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>209.099</b>	<b>76.314</b>	<b>174,0%</b>

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

# RESULTADO FINANCEIRO – CONSOLIDADO

## Conciliação DRE com e sem linearização

DRE – Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e SWAP	2T25 com linearização e SWAP	2T25 sem linearização e SWAP	2T24 com linearização e SWAP	2T24 sem linearização e SWAP
Aluguel mínimo mensal	246.127	246.127	203.537	203.537
Aluguel percentual	29.943	29.943	22.004	22.004
Locação temporária	31.749	31.749	25.363	25.363
Taxa de administração	20.469	20.469	16.054	16.054
Estacionamento	72.539	72.539	54.387	54.387
Outros (Shopping)	4.905	4.905	3.832	3.832
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	53.147	53.147	38.096	38.096
<b>Receita Bruta</b>	<b>458.878</b>	<b>458.878</b>	<b>363.273</b>	<b>363.273</b>
Impostos e descontos	-51.002	-51.713	-43.448	-44.740
Linearização dos descontos <sup>(1)</sup>	-10.158		-18.451	
<b>Receita Líquida</b>	<b>397.718</b>	<b>407.165</b>	<b>301.374</b>	<b>318.533</b>
Custos	-72.555	-72.555	-63.839	-63.839
Despesas administrativas	-32.359	-32.359	-28.187	-28.187
Despesas Pré-operacionais	-1.088	-1.088	-622	-622
Outras receitas (desp.) operac.	143.824	143.824	6.690	6.690
Linearização de revenda de pontos <sup>(1)</sup>	1.486		-983	
Resultado de equivalência patrimonial	411	411	-3.623	419
<b>EBITDA</b>	<b>437.436</b>	<b>445.398</b>	<b>210.809</b>	<b>232.994</b>
Depreciação e amortização	-31.921	-31.921	-47.348	-47.348
<b>EBIT</b>	<b>405.515</b>	<b>413.477</b>	<b>163.461</b>	<b>185.645</b>
Receitas financeiras	25.674	25.674	35.792	35.792
Resultado operação SWAP	9.941		-19.067	
Despesas financeiras	-211.147	-211.147	-93.014	-93.014
IR e CSLL	-20.854	-19.465	-10.832	-21.850
Participação dos minoritários	-29	-29	-27	-27
<b>Lucro Líquido</b>	<b>209.099</b>	<b>208.510</b>	<b>76.314</b>	<b>106.547</b>

(1) Linearização líquida da amortização.

# RESULTADO SHOPPINGS

R\$ mil

DRE Shoppings - Gerencial (R\$ mil) <sup>1</sup>	2T25	2T24	Var. %
Aluguel mínimo mensal	246.127	203.537	20,9%
Aluguel percentual	29.943	22.004	36,1%
Locação temporária	31.749	25.363	25,2%
Taxa de administração	20.469	16.054	27,5%
Estacionamento	72.539	54.387	33,4%
Outros (Shopping)	4.717	3.832	23,1%
<b>Receita Bruta</b>	<b>405.544</b>	<b>325.177</b>	<b>24,7%</b>
Impostos e descontos	-38.077	-35.778	6,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>367.466</b>	<b>289.399</b>	<b>27,0%</b>
Custos	-38.257	-36.781	4,0%
Despesas administrativas	-32.359	-28.187	14,8%
Despesas pré-operacionais	-1.088	-622	74,8%
Outras receitas (desp.) operacionais	146.739	8.710	1584,7%
Resultado de equivalência patrimonial	411	419	-1,9%
<b>EBITDA</b>	<b>442.912</b>	<b>232.937</b>	<b>90,1%</b>
Margem EBITDA	120,5%	80,5%	40,0 p.p.

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

# RESULTADO VAREJO (I-RETAIL E IGUATEMI 365)

R\$ mil

DRE Varejo - i-Retail e Iguatemi 365 (R\$ mil) <sup>1</sup>	2T25	2T24	Var. %
<b>Receita bruta</b>	<b>53.334</b>	<b>38.096</b>	<b>40,0%</b>
Impostos e descontos	-13.636	-8.961	52,2%
<b>Receita líquida</b>	<b>39.699</b>	<b>29.134</b>	<b>36,3%</b>
Custos e despesas	-34.298	-27.058	26,8%
Outras receitas (desp.) operacionais	-2.915	-2.020	44,3%
<b>EBITDA</b>	<b>2.486</b>	<b>57</b>	<b>4290,8%</b>
Margem EBITDA	6,3%	0,2%	6,1 p.p.

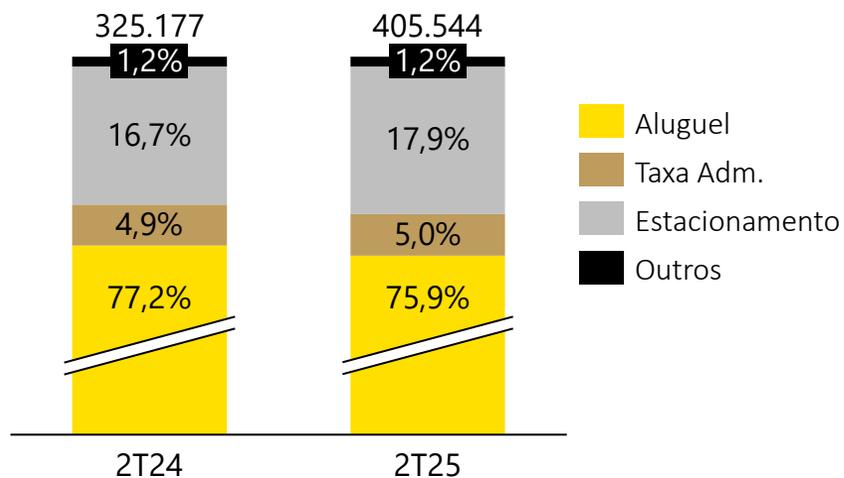
(1) Sem Linearização.

# DETALHAMENTO IGTI

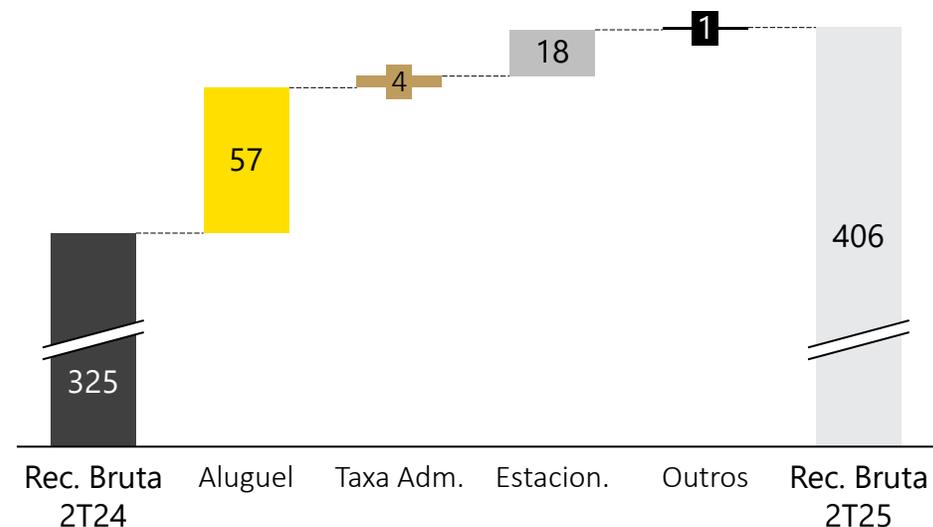
Receita Bruta Shoppings – R\$ mil

Receita Bruta - Shoppings (R\$ mil)	2T25	2T24	Var. %
Aluguel	307.819	250.904	22,7%
Taxa de Administração	20.469	16.054	27,5%
Estacionamento	72.539	54.387	33,4%
Outros - Shopping	4.717	3.832	23,1%
<b>Total</b>	<b>405.544</b>	<b>325.177</b>	<b>24,7%</b>

Composição receita bruta (%)



Crescimento receita bruta (R\$ milhões)

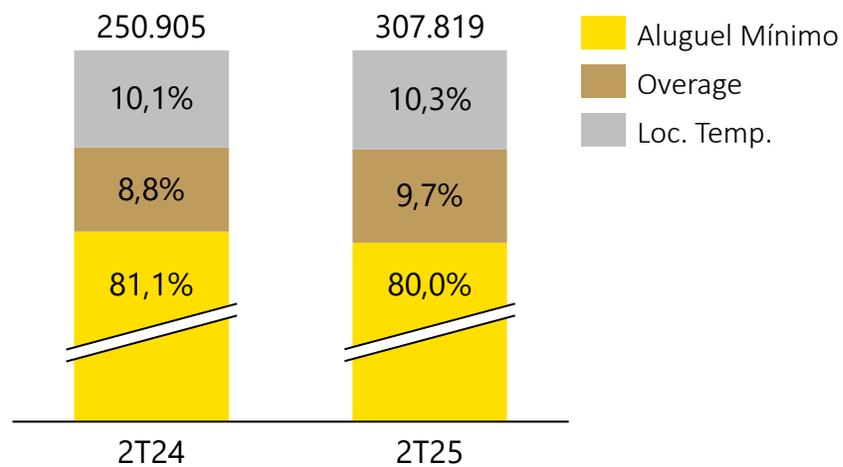


# DETALHAMENTO IGTI

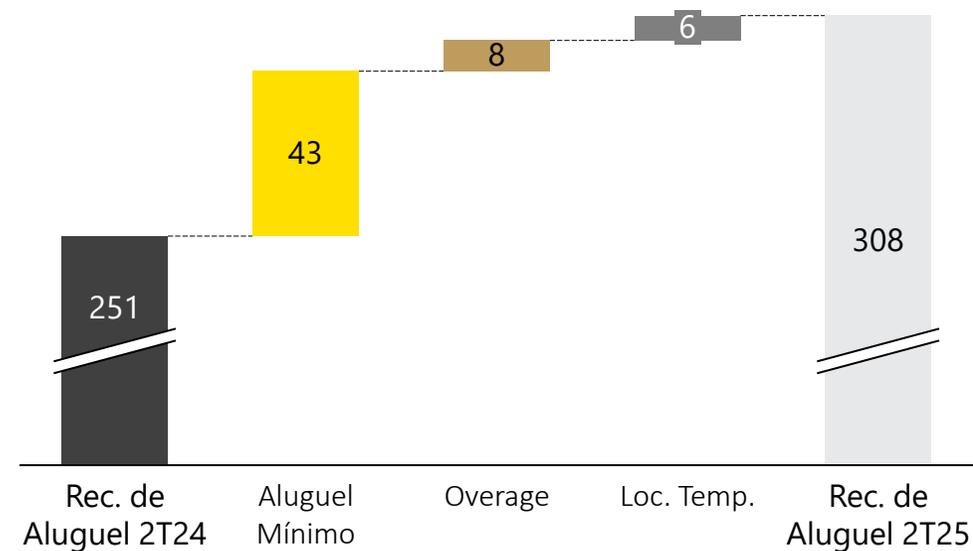
Receita de Aluguel Shoppings – R\$ mil

Receita de Aluguel - Gerencial (R\$ mil)	2T25	2T24	Var. %
Aluguel Mínimo	246.127	203.537	20,9%
Aluguel Percentual	29.943	22.004	36,1%
Loações Temporárias	31.749	25.363	25,2%
<b>Total</b>	<b>307.819</b>	<b>250.904</b>	<b>22,7%</b>

Composição receita de aluguel (%)



Crescimento receita de aluguel (R\$ milhões)

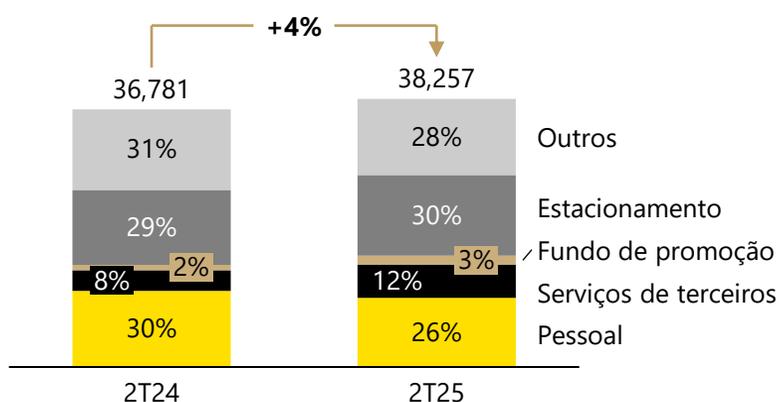


# DETALHAMENTO IGTI

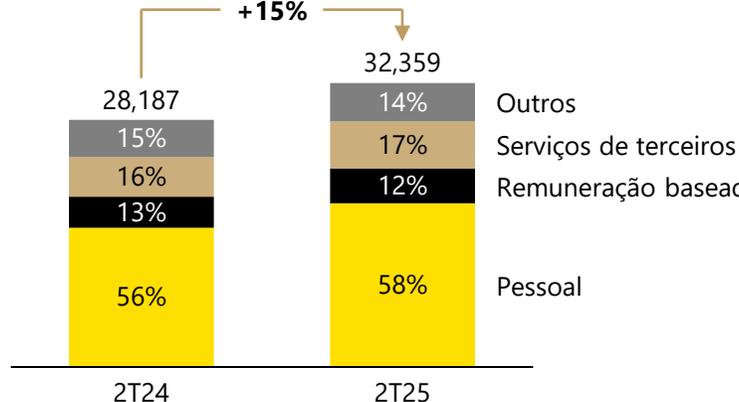
Custos e Despesas Shoppings (excluindo Depreciação e Amortização) – R\$ mil

Custos e despesas – Shoppings (R\$ mil)	2T25	2T24	Var. %
<b>Custos de Aluguéis e Serviços</b>	<b>-38.257</b>	<b>-36.781</b>	<b>4,0%</b>
Pessoal	-9.870	-10.873	-9,2%
Serviços de terceiros	-4.769	-2.912	63,8%
Fundo de promoção	-1.230	-802	53,3%
Estacionamento	-11.503	-10.671	7,8%
Outros	-10.884	-11.524	-5,5%
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>-32.359</b>	<b>-28.187</b>	<b>14,8%</b>
Pessoal	-18.643	-15.864	17,5%
Remuner. baseado em ações	-3.949	-3.552	11,2%
Serviços de terceiros	-5.395	-4.509	19,6%
Outros	-4.373	-4.263	2,6%
<b>Total</b>	<b>-70.616</b>	<b>-64.968</b>	<b>8,7%</b>

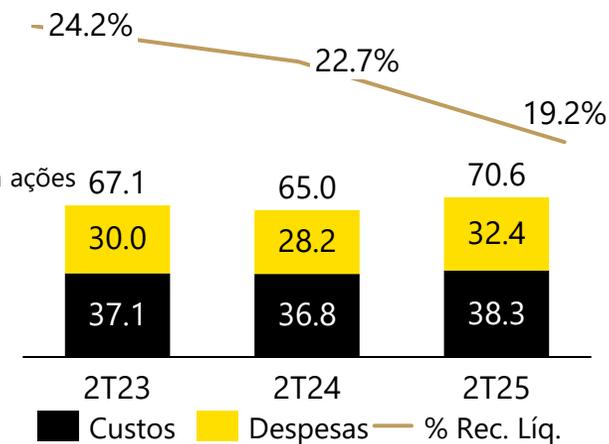
Composição Custos (%)



Composição Despesas (%)



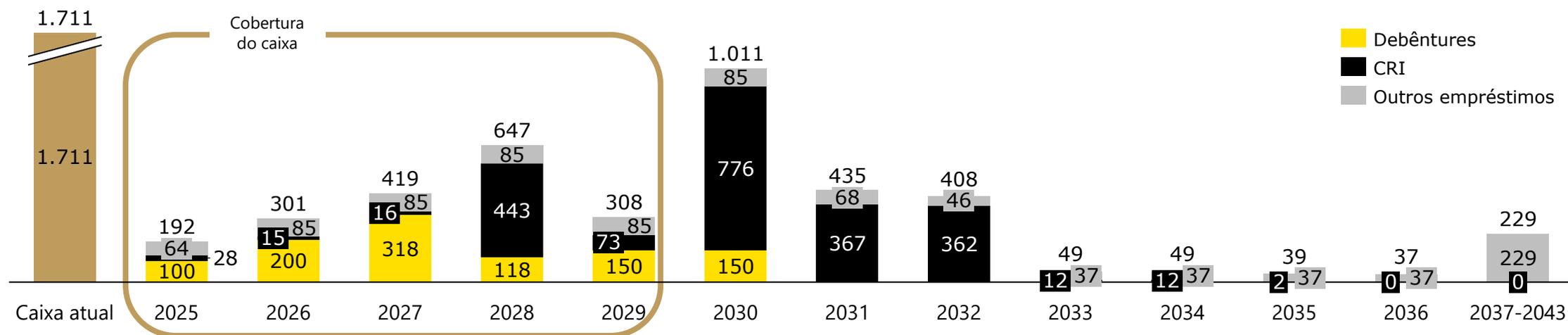
Evolução dos Custos e Despesas (R\$ milhões) e % da Receita Líquida



# ENDIVIDAMENTO (1/2)

Dados consolidados (R\$ mil)	30/06/25	31/03/25	Var. %
Dívida total	4.092.834	4.125.024	-0,8%
Disponibilidades	1.711.018	2.284.613	-25,1%
Dívida líquida	2.381.816	1.840.411	29,4%
EBITDA (LTM)	1.199.089	972.462	23,3%
EBITDA Ajustado <sup>(1)</sup> (LTM)	1.255.786	1.043.382	20,4%
Dívida líquida/EBITDA <sup>(2)</sup>	1,99x	1,89x	0,09 p.p.
Dívida líquida/EBITDA Ajustado <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>	1,90x	1,76x	0,13 p.p.
Custo da dívida (% CDI)	102,2%	102,5%	-0,4 p.p.
Prazo da dívida (anos)	4,9	5,1	-0,2

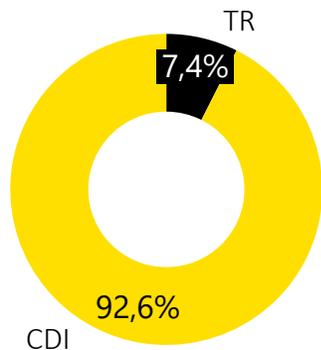
## Cronograma de amortização da dívida (R\$ milhões)



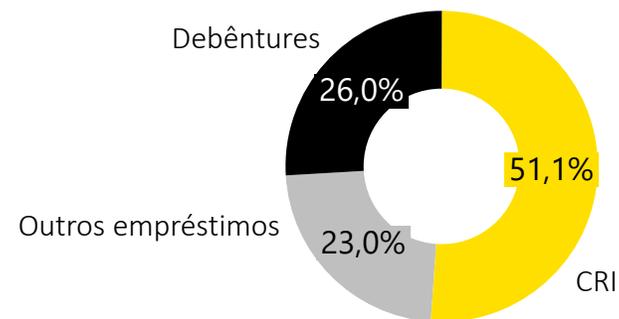
(1) Excluindo o efeito da linearização e o resultado do SWAP das ações;

# ENDIVIDAMENTO (2/2)

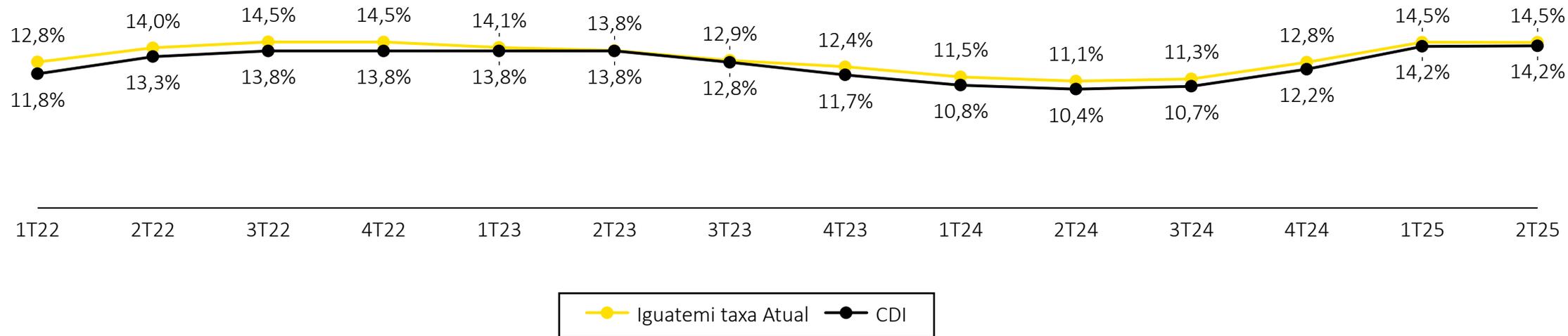
### Perfil da Dívida por Indexador



### Perfil da Dívida por Modalidade



### Custo da dívida

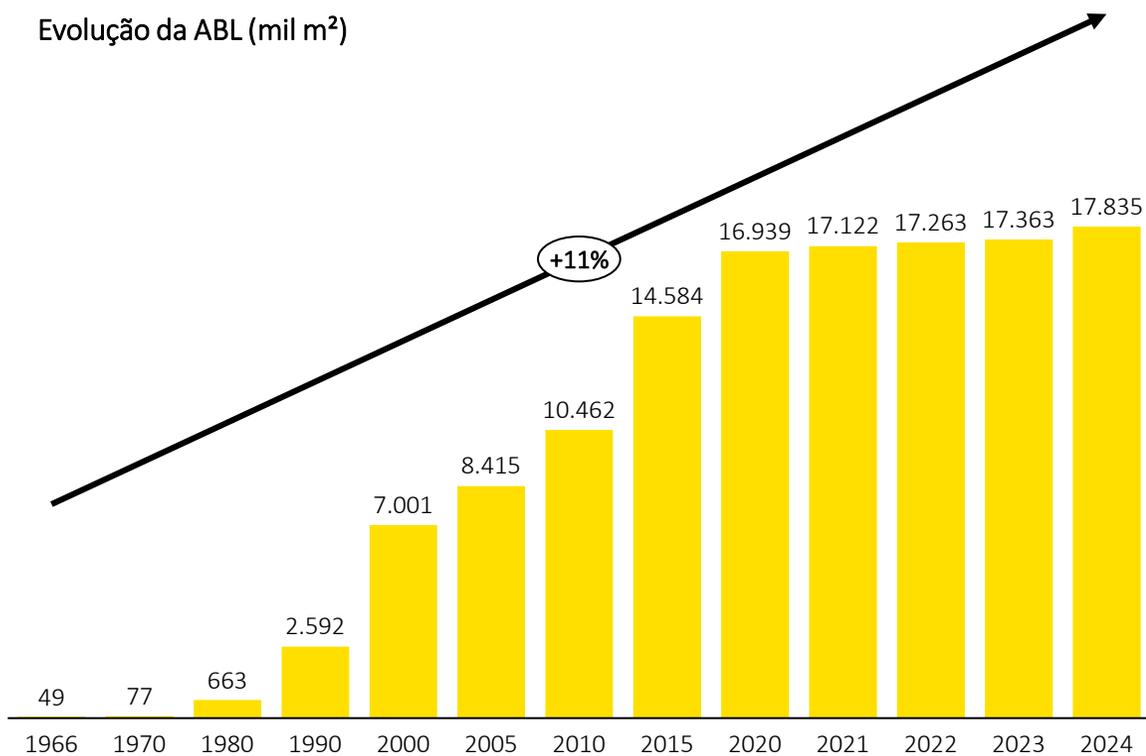


# AGENDA

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

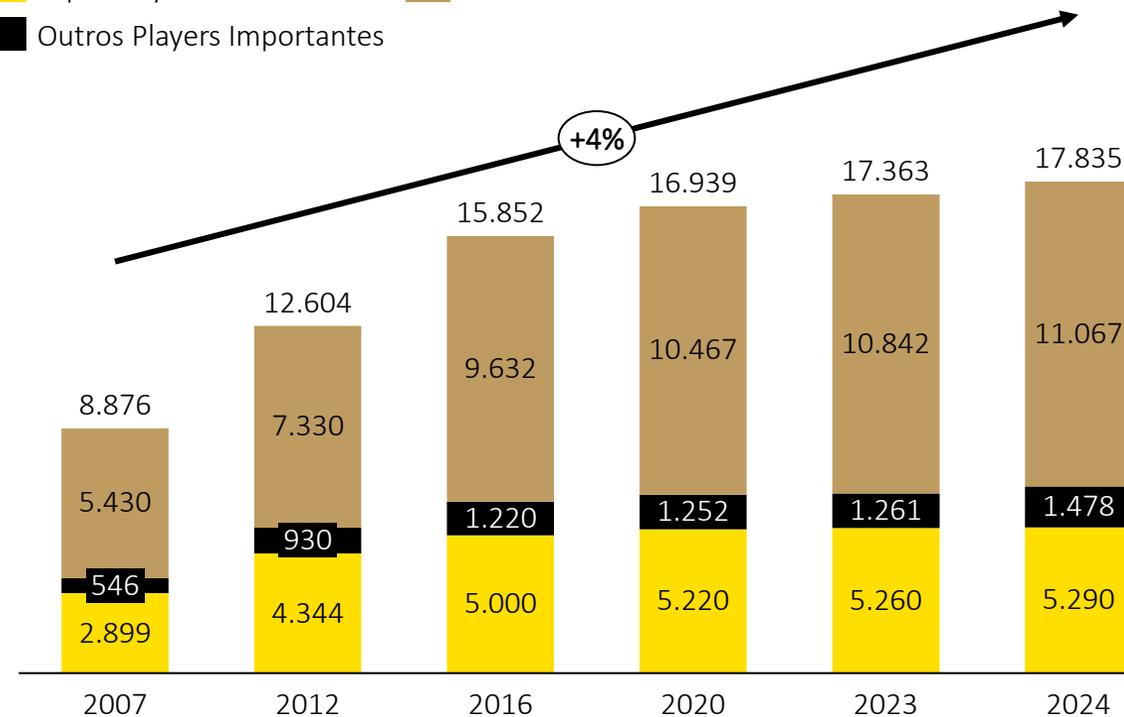
# O SETOR DE SHOPPING CENTERS APRESENTOU FORTE CRESCIMENTO NOS ÚLTIMOS ANOS

Evolução da ABL (mil m<sup>2</sup>)



# Malls	1966	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2015	2020	2021	2022	2023	2024
# Malls	1	4	22	69	219	278	351	493	602	612	620	626	648

Top 8 Players  
Outros Players Importantes  
Demais



# Malls	2007	2012	2016	2020	2023	2024
# Malls	298	428	544	602	626	648

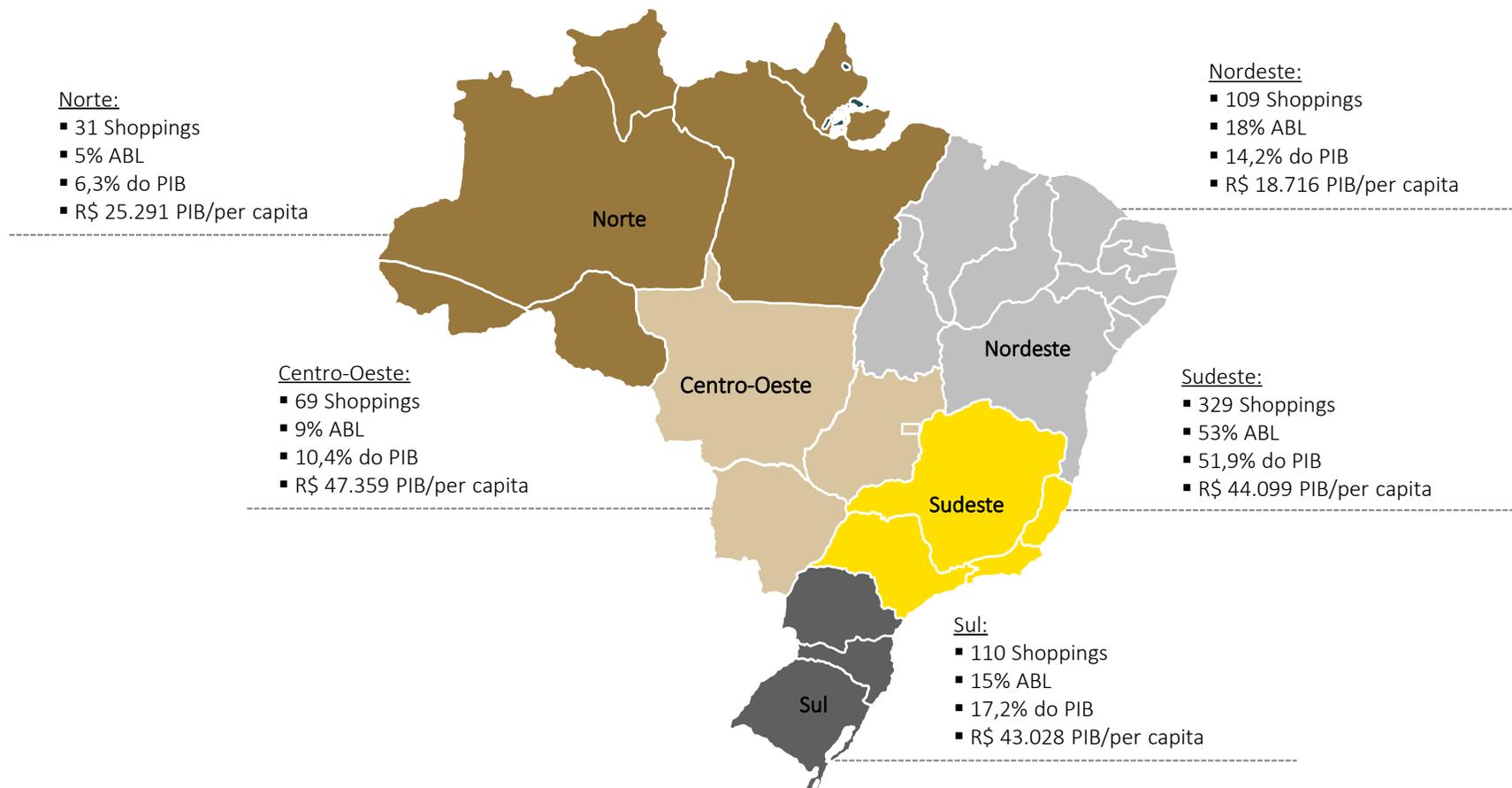
Fonte: Abrasce, Censo 2024/2025.

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

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

# ... ATINGINDO, EM 2024, UM TOTAL DE 648 SHOPPINGS COM MAIS DE 18 MILHÕES DE M<sup>2</sup> DE ABL

## Distribuição de Shopping Centers e ABL



# AGENDA

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

# CONCEITO DE CO-PARTICIPAÇÃO/LUVAS

## Lei do Inquilinato (Lei 8245/91)

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

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



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

# CONCEITO DE CO-PARTICIPAÇÃO/LUVAS

## Situações em que o locatário perde o direito ao ponto:

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

## Vantagens para a empresa de Shopping Centers:

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

## Desvantagens para a empresa de Shopping Centers:

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

# CONCEITO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA

## Código Civil Brasileiro (Artigo 504):

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

### Vantagens para a empresa de Shopping Centers:

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

### Desvantagens para a empresa de Shopping Centers:

- Dificulta a compra de participação em novos ativos.

# AGENDA

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

# KEY PERFORMANCE INDICATORS (KPIs)

*FINANCEIROS*

EBITDA IGTI

Receita líquida

*EFICIÊNCIA EM  
CAPITAL*

Dívida líquida

*PESSOAS*

ESG

*ALICERCES PARA  
CRESCIMENTO*

Agenda de novos  
negócios

# AGENDA

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

# COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

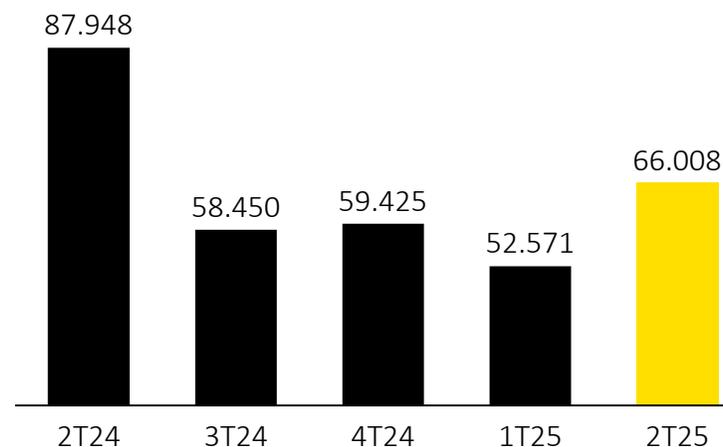
IGUATEMI S.A.

Composição acionária (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)	IGTI4 (PNs)	IGTI11 (Units)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações PN	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% total
Acionista controlador	530.132.630	0	4.209.970	8.419.940	79.943.203	26,94%
Float	24.372.935	2.395.028	212.221.607	424.443.214	216.729.895	73,04%
Tesouraria	0	0	55.287	110.574	55.287	0,02%
<b>Total</b>	<b>554.505.565</b>	<b>2.395.028</b>	<b>216.486.864</b>	<b>432.973.728</b>	<b>296.728.385</b>	<b>100,00%</b>

## IGTI11 <sup>(1)</sup>

Preço final (30/06/2025)	R\$ 23,19
Maior preço 2T25	R\$ 23,19
Menor preço 2T25	R\$ 17,90
Valorização no 2T25	7,8%
Número de units equivalentes	296.728.385
Market Cap (30/06/2025)	R\$ 6.881.131.364
Média diária de liquidez 2T25	R\$ 66.007.522

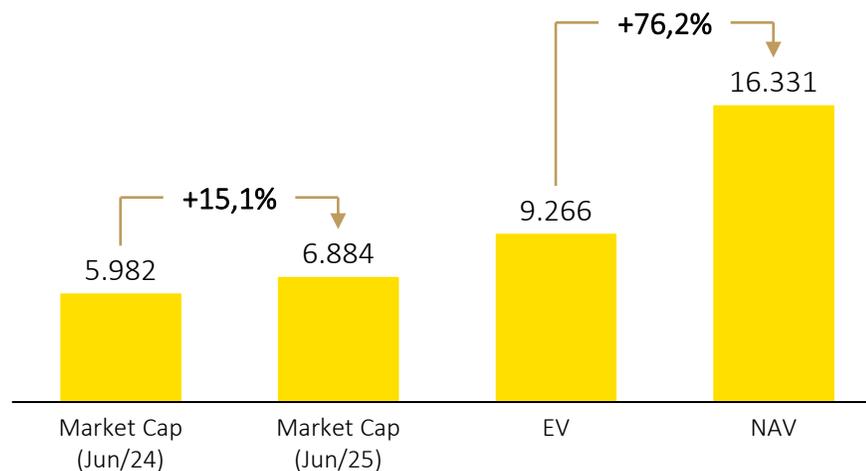
## Volume médio negociado (R\$ mil)



# PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	IGTA3						Unit Equivalente			
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Valor a 100% (R\$ milhões)	14.955	16.406	19.328	21.830	24.780	24.888	23.859	20.908	22.728	29.410
Participação Iguatemi (R\$ milhões)	8.287	9.027	10.534	11.872	14.011	14.612	14.034	12.752	14.070	16.331
ABL total (mil m <sup>2</sup> )	746	746	746	757	710	711	709	723	727	789
ABL própria (mil m <sup>2</sup> )	454	455	455	459	453	471	469	489	490	489
Número de Ações (mil)	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	264.109	300.585	300.585	296.728
Preço da Ação (R\$)	17,25	24,66	37,14	36,86	52,98	39,97	16,90	17,59	23,63	17,27
NAV por Ação (R\$)	46,92	51,11	59,65	67,22	79,33	82,74	53,14	42,42	46,81	55,04

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



# AGENDA

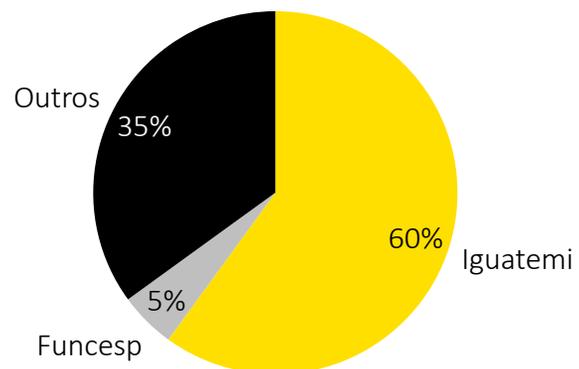
- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 5 APÊNDICE
  - Dinâmicas do mercado
  - Leis Brasileiras que regulam o setor
  - Key Performance Indicators
  - Mercado de capitais
  - **Ficha técnica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

# IGUATEMI SÃO PAULO

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária



## Principais Marcas



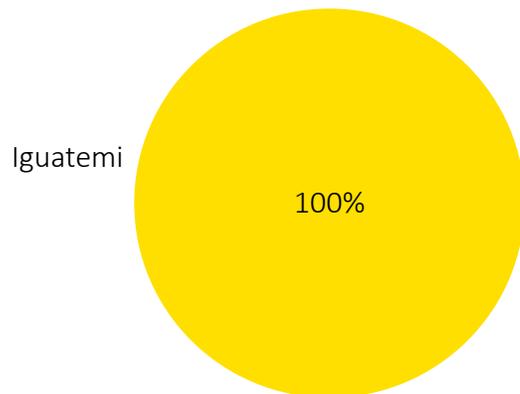
(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

# JK IGUATEMI

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária



## Principais Marcas



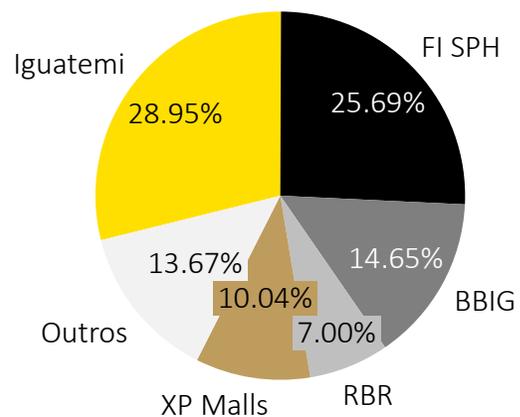
(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

# PÁTIO HIGIENÓPOLIS

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária <sup>(2)</sup>



## Principais Marcas



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

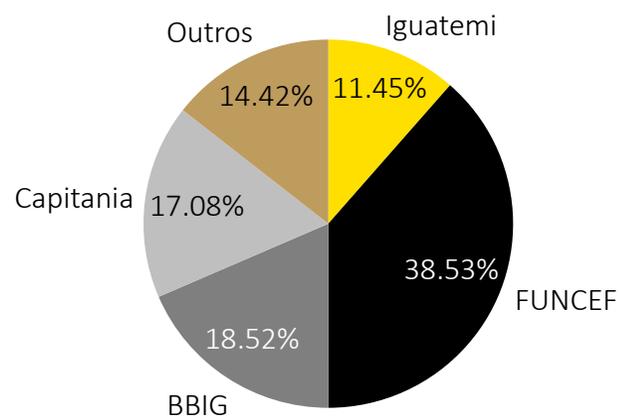
(2) A Estrutura Societária consolida as participações de (i) Shopping Pátio Higienópolis e (ii) Projeto de Expansão.

# PÁTIO PAULISTA

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária (2)



## Principais Marcas



(1) Receita Anual e Receita/m<sup>2</sup> ainda não disponíveis devido ao período da aquisição.

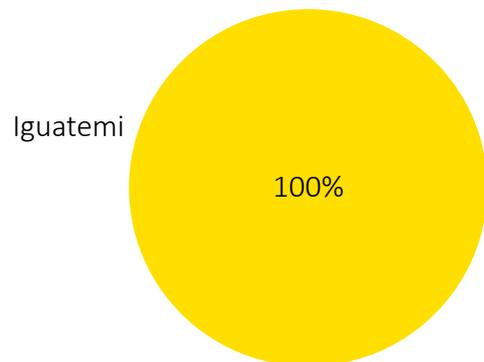
(2) A Estrutura Societária consolida as participações do Shopping Pátio Paulista e do projeto de expansão.

# MARKET PLACE

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária



## Principais Marcas



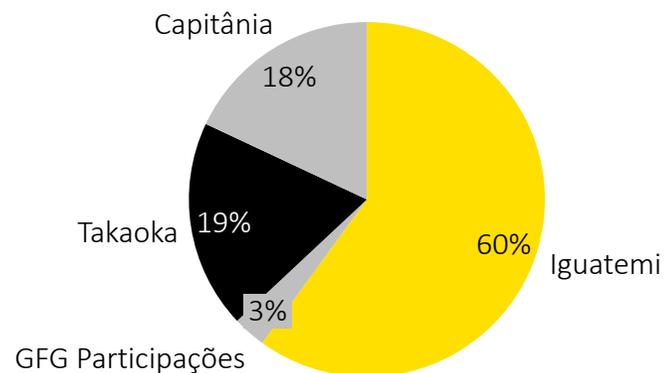
(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

# IGUATEMI ALPHAVILLE

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária



## Principais Marcas



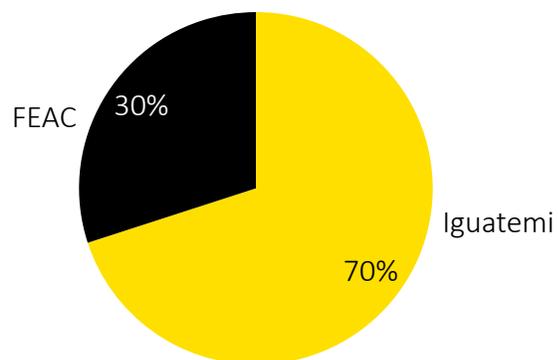
(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

# IGUATEMI CAMPINAS

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária



## Principais Marcas



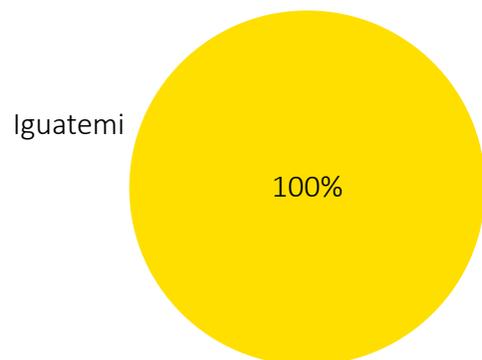
(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

# GALLERIA

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária



## Principais Marcas



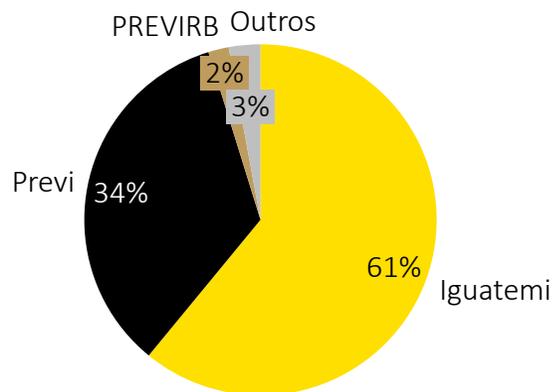
(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

# IGUATEMI ESPLANADA

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária



## Principais Marcas



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

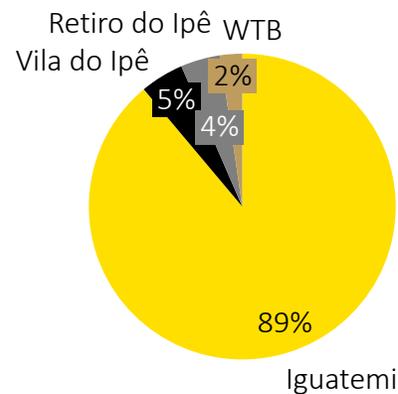
(2) Considera o Iguatemi Esplanada e o Esplanada Shopping como um único ativo. Dados são arredondados e indicativos, já que as propriedades possuem bases acionárias distintas.

# IGUATEMI RIBEIRÃO PRETO

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária



## Principais Marcas



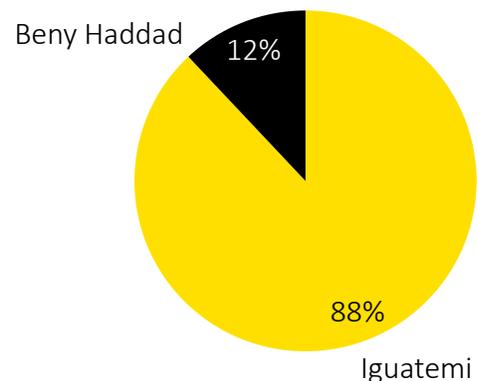
(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

# IGUATEMI SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária



## Principais Marcas



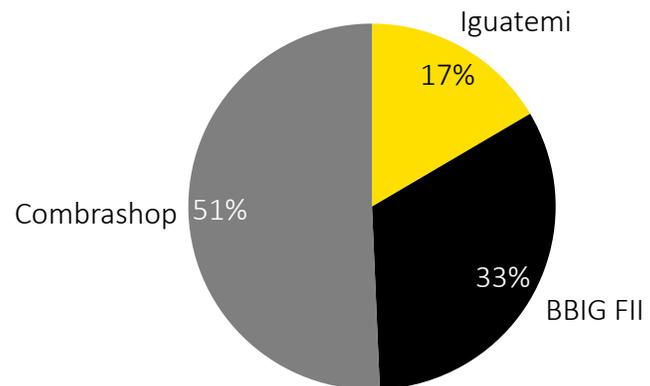
(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

# RIO SUL SHOPPING CENTER

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária



## Principais Marcas



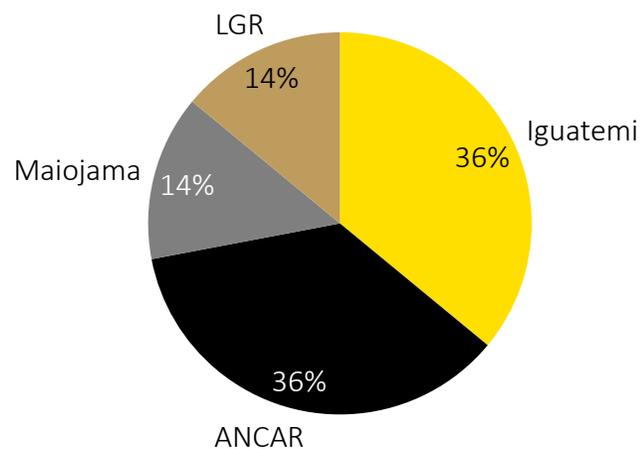
(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

# IGUATEMI PORTO ALEGRE

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária



## Principais Marcas



(1) ABL Própria considera a participação indireta de 6,58% no ativo via Maiojama Participações, onde a Companhia detém uma participação de 47%.

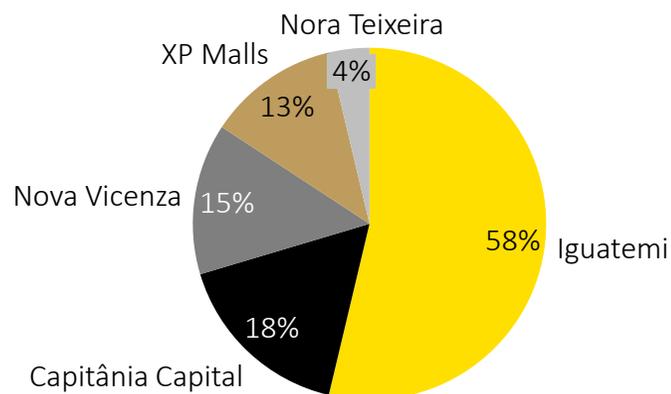
(2) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento

# PRAIA DE BELAS

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária



## Principais Marcas



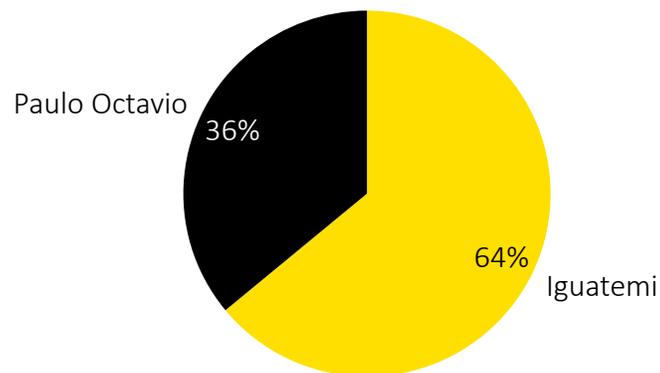
(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

# IGUATEMI BRASÍLIA

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária



## Principais Marcas



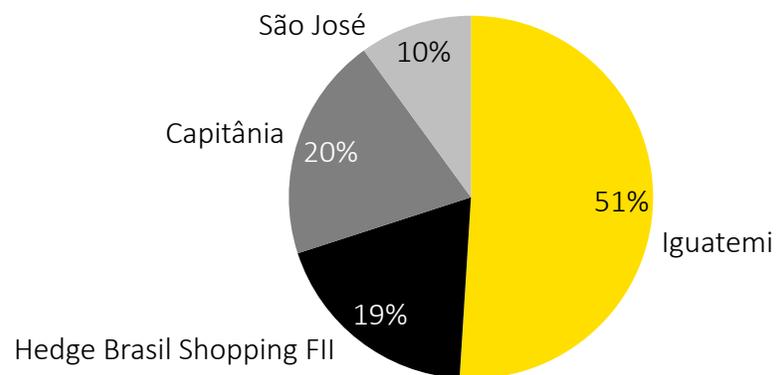
(1) Data base: 31/12/2024. Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

# I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária



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

## Principais Marcas

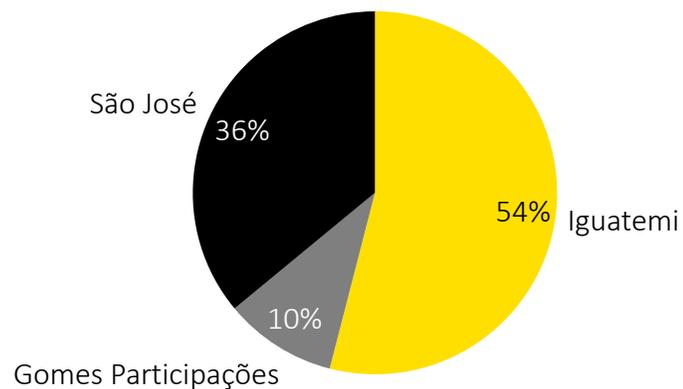


# I FASHION OUTLET SANTA CATARINA

## Destaques Financeiros e Operacionais

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

## Estrutura Societária



## Principais Marcas



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

# CONTATO



Guido Oliveira

*CFO e Diretor de Relações com Investidores*

Marcos Souza

*Diretor de Relações com Investidores*

Victor Barbosa

*Gerente de Relações com Investidores*

Gabriela Hawat

*Analista de Relações com Investidores*

Ana Beatriz Lima

*Analista de Relações com Investidores*

**Tel.:** +55 11 3137-7037/7134

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

**E-mail:** [ri@iguatemi.com.br](mailto:ri@iguatemi.com.br)