

Shopping Iguatemi Esplanada



TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

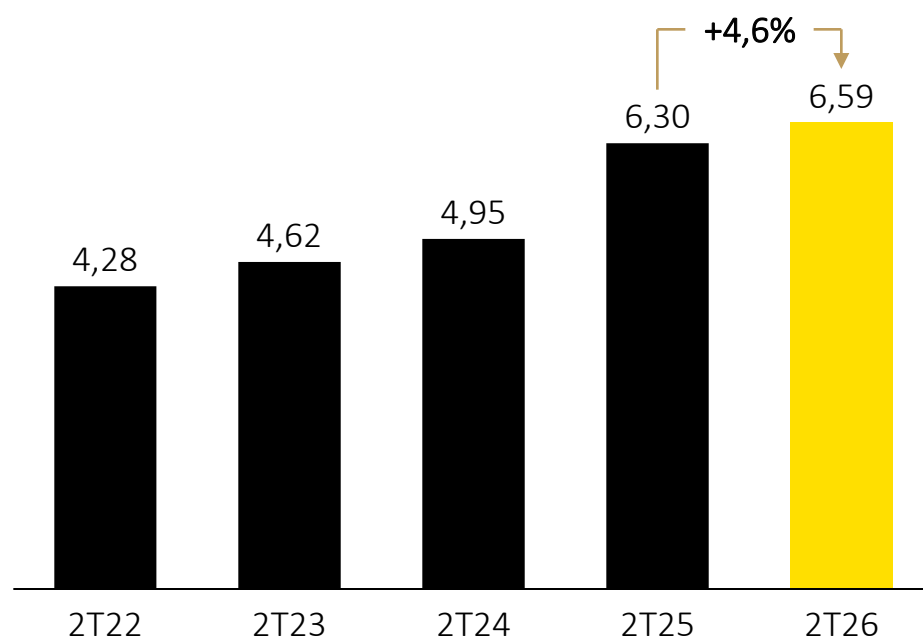
2T26

Agenda

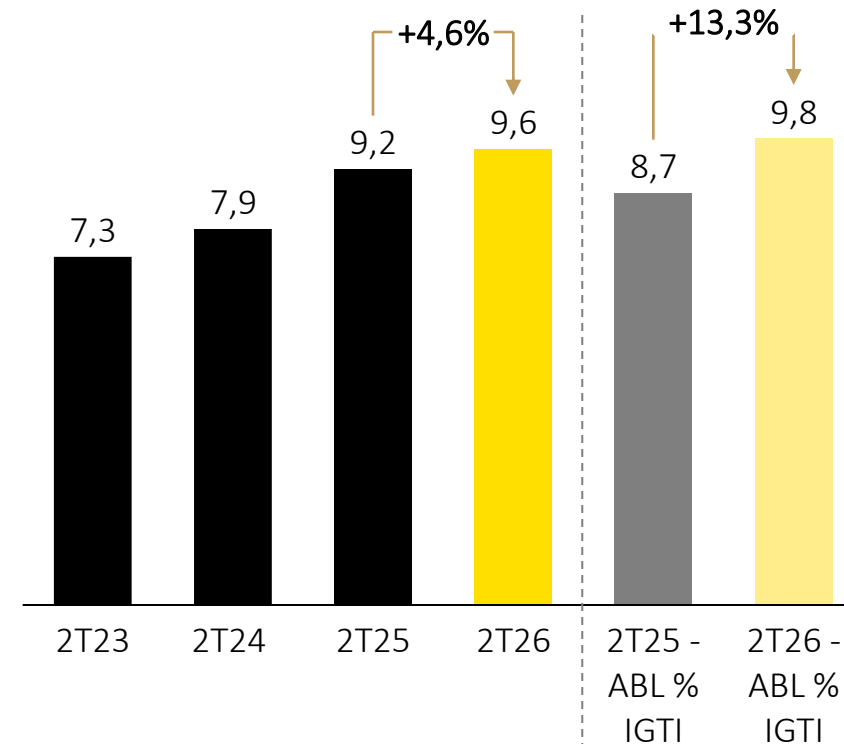
1. Destaques do trimestre
2. Desempenho Operacional e Financeiro

VENDAS TOTAIS CRESCEM 4,6% E SAS MANTÉM EVOLUÇÃO EM LINHA COM A INFLAÇÃO

Vendas totais em 2T's (R\$ bilhões)

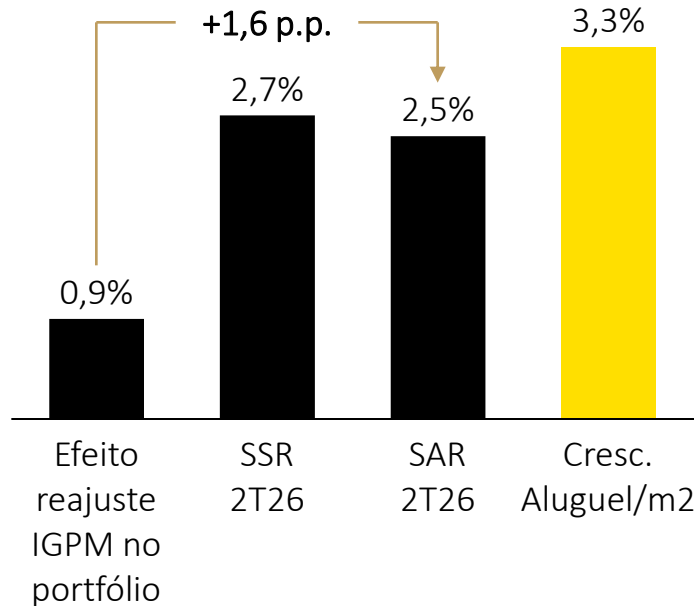


Vendas Shoppings por m² (R\$ mil)

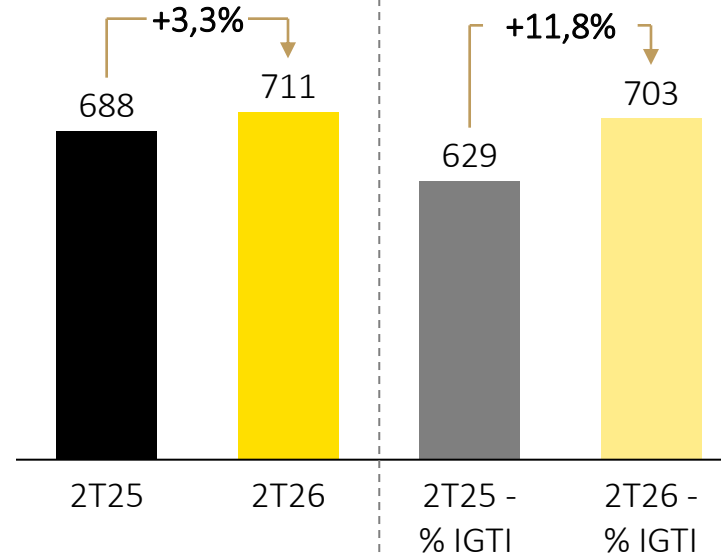


ALUGUEL AVANÇA ACIMA DA INFLAÇÃO E MANTÉM ESPAÇO PARA REPRECIFICAÇÃO

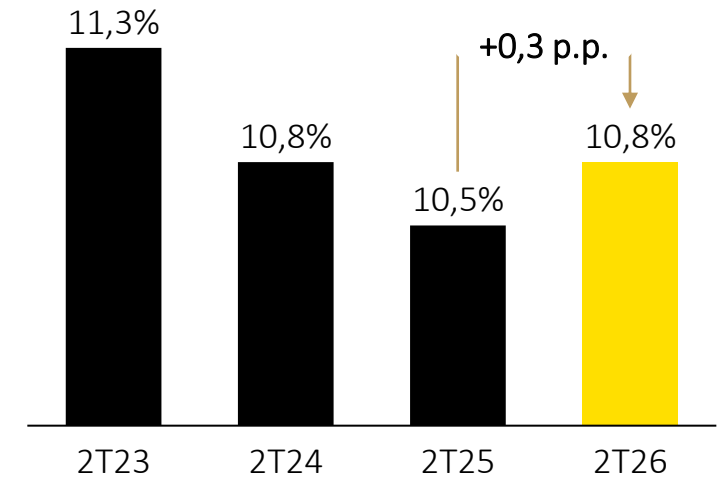
Crescimento real SAR - Shoppings



Crescimento Aluguel/m² - Shoppings

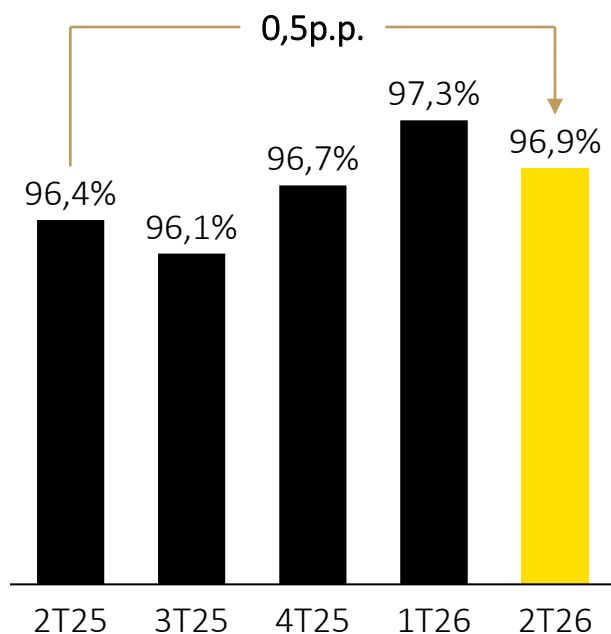


Evolução custo ocupação (% sobre as vendas)



TAXA DE OCUPAÇÃO CRESCE PARA 96,9% COM A EXPANSÃO DE MARCAS GLOBAIS , REFORÇANDO A QUALIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



Iguatemi São Paulo foi escolhido pela Dior para receber uma nova operação da Maison, de 600m²



HIGHLIGHTS

- **Shopping RIOSUL:** inauguração da **H&M** e da **Birkenstock**;
- **Iguatemi Campinas:** expansão da **Zara** para uma nova loja de 2,8 mil m², inauguração da **Carolina Herrera** e assinatura de contrato da **Birkenstock**;
- **Shopping Iguatemi São Paulo:** inauguração da joalheria **Ara Vartanian** e do quiosque **Dominique (Diptyque)**, além da assinatura para abertura da **Ladurée**;
- **Shopping Pátio Higienópolis:** assinatura de contrato com o restaurante **Casa Europa** e com as marcas **Foxton** e **Océane**;

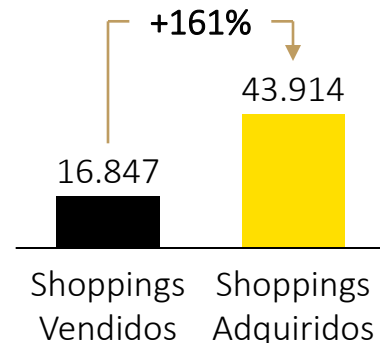
RECICLAGEM DE CAPITAL QUALIFICA PORTFÓLIO E GERA VALOR AO ACIONISTA

Entre o 2T25 e o 2T26, a Iguatemi ajustou sua participação em 10 ativos, realocando capital para empreendimentos de maior produtividade:

% Portfólio Iguatemi	2T26	2T25	1T25
Pátio Higienópolis	↑ 29,0%	↑ 29,0%	11,5%
Pátio Paulista	↑ 14,5%	↑ 11,5%	0,0%
Rio Sul	16,6%	16,6%	↑ 16,6%
Market Place	↓ 51,0%	100,0%	100,0%
Market Place Torres	↓ 51,0%	100,0%	100,0%
Iguatemi Alphaville	↓ 51,0%	60,0%	60,0%
Galleria	↓ 51,0%	100,0%	100,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	↓ 65,0%	89,0%	89,0%
Iguatemi Rio Preto	↓ 70,0%	88,0%	88,0%
Praia de Belas	↓ 50,6%	57,6%	57,6%

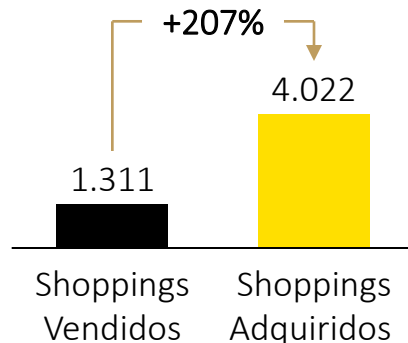
Vendas Shoppings/ m²

Visão UDM – 2T26

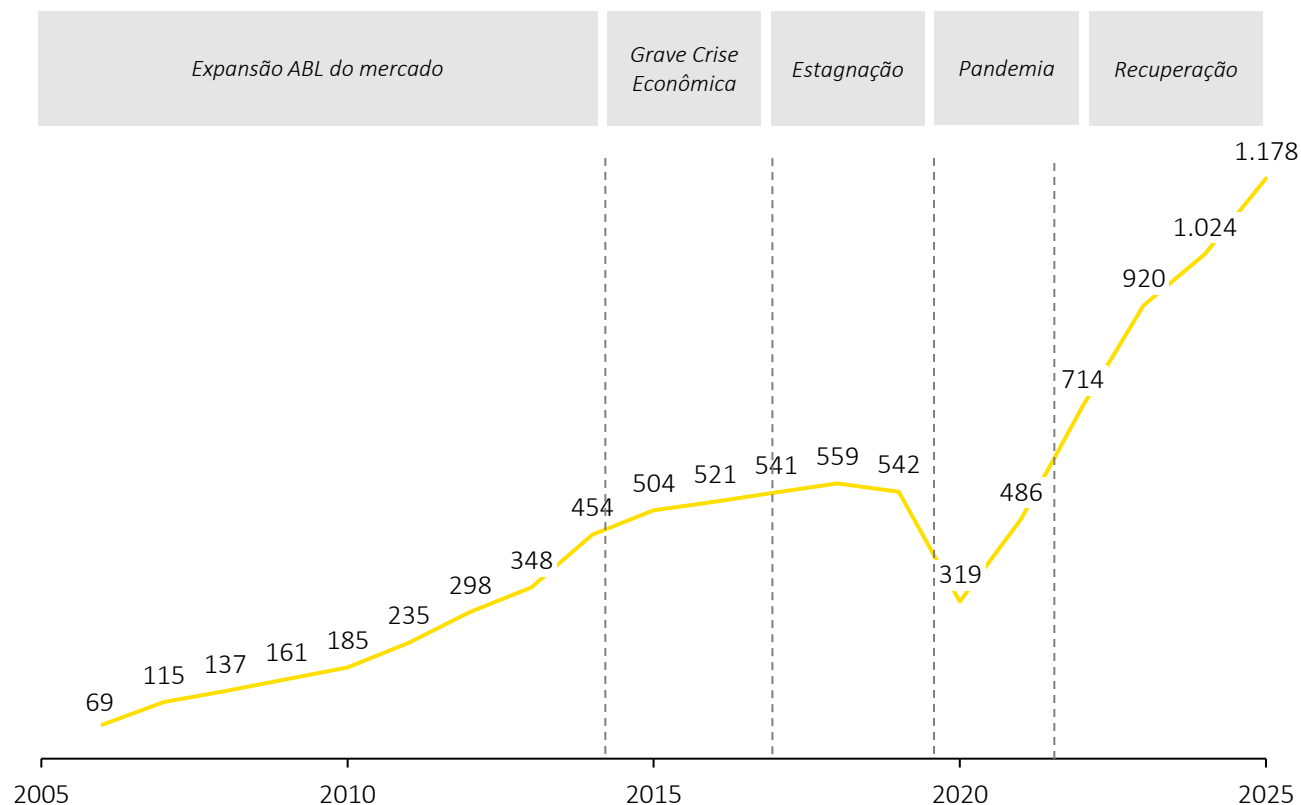


Aluguel Shoppings/m²

Visão UDM – 2T26



O resultado combinado desses movimentos é visível na trajetória do EBITDA Ajustado: desde 2022, o indicador registrou um CAGR de 18,1%, ritmo significativamente superior ao crescimento da indústria.



STATUS DAS OBRAS DE DESENVOLVIMENTO E EXPANSÕES DO PORTFÓLIO



	Iguatemi São Paulo	Iguatemi Brasília	Iguatemi Tower (Torre A)	Casa Figueira - infraestrutura
Inauguração Prevista	1T27	4T27	2T28	3T26
ABL total (mil m2)	4,9	15,5	16,7	-
% Iguatemi	60,0%	64,0%	52,0%	24,8%
% Comercializado	70,0%	60,0%	-	6,1%
% Realizado Obra física	42,2%	1,5%	1,5%	87,7%
% Capex (MM)	35,4%	12,5%	2,5%	46,6%

IGUATEMI – EXPERIÊNCIAS, CULTURA E COMPROMISSO ESG

IGUATEMI TALKS WELLNESS

- **Iguatemi Talks Wellness:** 1ª edição no JK Iguatemi, reunindo especialistas nacionais e internacionais para debater bem-estar, longevidade e qualidade de vida, com ativações de marcas parceiras.



CULTURA & EVENTOS

- **Série Brasil Contemporâneo:** debates sobre os desafios e oportunidades do Brasil, conduzidos por Fernando Schüller, com participações de Professor HOC, Marcos Troyjo e Luiz Felipe Pondé.



- **Cine Vista:** 12ª edição, com exibição de 23 filmes, ocupação de 100% e público superior a 2 mil pessoas.
- **Arraiá Shopping RIOSUL:** 2ª edição do evento, reunindo mais de 5 mil pessoas.
- **Pátio Gourmet:** 13ª edição no Pátio Higienópolis, reunindo 15 restaurantes e mais de 8 mil visitantes.

REFERÊNCIA ESG

- **Relatório de Sustentabilidade:** publicação da 4ª edição, reforçando a evolução da agenda ESG da Companhia.



- **Ambiental:** manutenção de 100% de energia renovável, 94,3% de reaproveitamento de resíduos e Selo Ouro GHG Protocol.
- **Social:** destaque para a liderança feminina, 56% do Comitê Executivo e 54% das lideranças ocupadas por mulheres.
- **Governança:** manutenção no ISE B3, nota B no CDP e 94,3% de aprovação do Conselho de Administração.

Agenda

1. Destaques do trimestre
2. **Desempenho Operacional e Financeiro**

PRINCIPAIS INDICADORES OPERACIONAIS

Indicadores Operacionais	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
ABL Total Média (m²)	789.465	788.588	0,1%	780.732	769.820	1,4%
ABL Própria Final (m²)	426.327	489.095	-12,8%	427.517	484.170	-11,7%
ABL Própria Média (m²)	426.327	489.095	-12,8%	427.517	484.170	-11,7%
ABL Total Média Shopping (m²)	735.955	735.078	0,1%	736.140	716.310	2,8%
ABL Própria Média Shopping (m²)	399.757	448.445	-10,9%	400.947	443.521	-9,6%
Total Shoppings ⁽¹⁾	17	17	0,0%	17	17	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	6.594.833	6.303.976	4,6%	12.275.201	11.341.450	8,2%
Vendas mesmas lojas (SSS)	1,7%	12,1%	-10,4 p.p.	3,1%	9,4%	-6,3 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	4,2%	14,4%	-10,1 p.p.	5,6%	11,7%	-6,1 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	2,7%	10,4%	-7,7 p.p.	4,1%	7,4%	-3,3 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	2,5%	10,0%	-7,4 p.p.	4,3%	7,2%	-2,9 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,8%	10,5%	0,3 p.p.	11,4%	11,1%	0,3 p.p.
Taxa de Ocupação	96,9%	96,4%	0,5 p.p.	97,3%	96,5%	0,8 p.p.
Inadimplência líquida	0,1%	0,3%	-0,2 p.p.	0,7%	0,7%	0,0 p.p.
Venda/m² - Shoppings ⁽²⁾	9.609	9.190	4,6%	17.853	16.439	8,6%
Aluguel/m² - Shoppings ⁽²⁾	711	688	3,3%	1.393	1.310	6,3%
Aluguel/m² ⁽³⁾	631	610	3,4%	1.251	1.162	7,6%
Venda/m² - Shoppings % IGTI ⁽⁴⁾	9.837	8.686	13,3%	17.976	15.949	12,7%
Aluguel/m² - Shoppings % IGTI ⁽⁴⁾	703	629	11,8%	1.334	1.189	12,2%

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

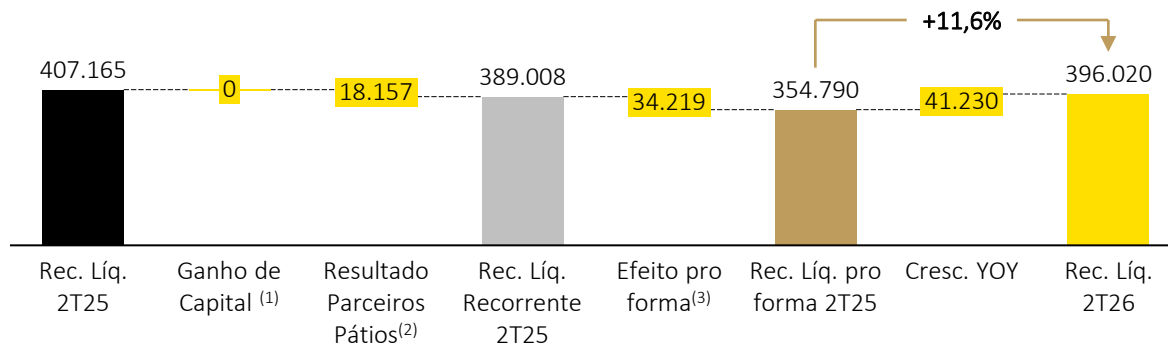
(2) Considera vendas e receita de aluguel dos shoppings e ABL total shoppings (exclui torres, outlets e Power Center Iguatemi Campinas).

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

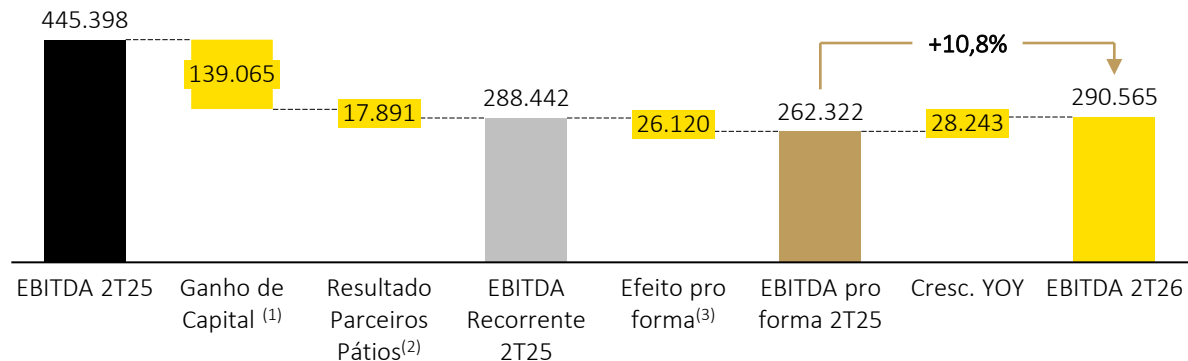
(4) Considera vendas e receita de aluguel dos shoppings e ABL dos shoppings na participação da Cia. (exclui torres, outlets e Power Center Iguatemi Campinas).

RESULTADO AJUSTADOS PARA AQUISIÇÕES

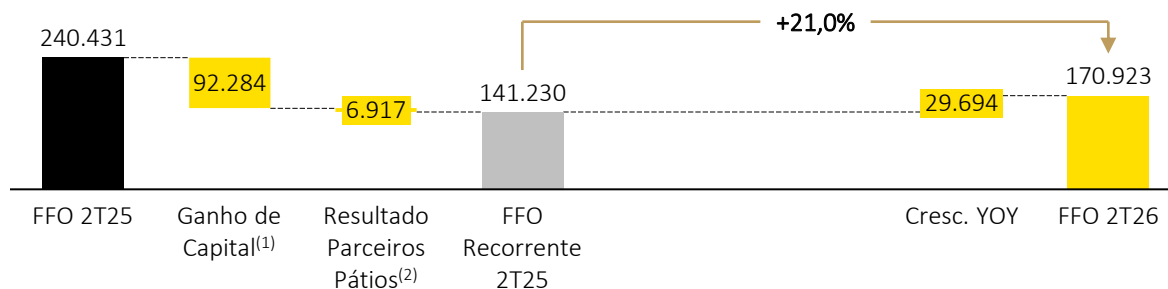
Abertura Receita Líquida Ajustado (R\$ milhões)



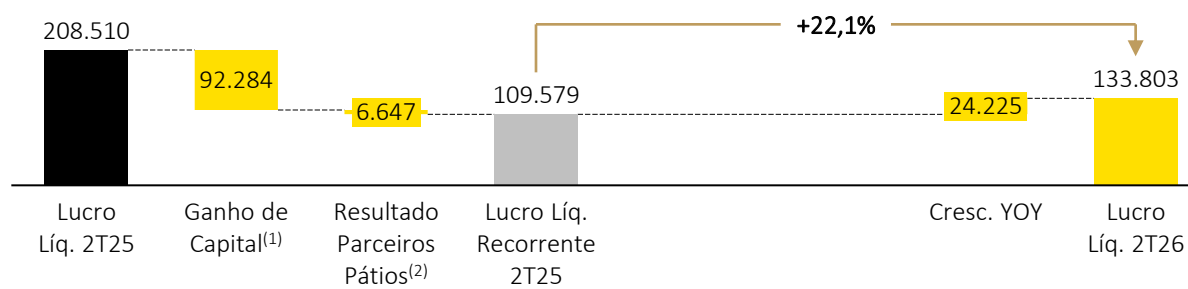
Abertura EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



Abertura Lucro Líquido Ajustado (R\$ milhões)



Abertura FFO Ajustado (R\$ milhões)



(1) Ganho de Capital das vendas de Participações no Market Place Shopping Center e Shopping Center Galleria;

(2) Visão recorrente, desconsidera as participações do Pátio Higienópolis e Pátio Paulista dos investidores parceiros da operação, como também o ganho de capital das vendas do Market Place e Galleria.

(3) Visão pro forma exclui o resultado dos ativos com alteração de participação societária entre os dois períodos, conforme tabela de comparabilidade (página 6).

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO – PRO FORMA

DRE Gerencial Ajustada - Conciliação visão recorrente e pro forma	2T26 sem linearização	2T25 sem linearização	Ajuste % parceiros e Ganho de capital ⁽¹⁾	2T25 Recorrente	2T26 vs 2T25 Recorrente	Ajuste pro forma ⁽²⁾	2T25 pro forma	2T26 vs 2T25 pro forma
Aluguel Mínimo Mensal	217.947	246.127	13.696	232.431	-6,2%	-24.489	207.942	4,8%
Aluguel Percentual	29.742	29.943	1.048	28.895	2,9%	-2.216	26.679	11,5%
Locação Temporária	31.123	31.749	1.658	30.091	3,4%	-3.767	26.323	18,2%
Taxa de Administração	23.882	20.469	0	20.469	16,7%	0	20.469	16,7%
Estacionamento	65.354	72.539	3.512	69.027	-5,3%	-10.893	58.134	12,4%
Outros (Shopping)	6.236	4.717	0	4.717	32,2%	-349	4.368	42,8%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	67.111	53.334	0	53.334	25,8%	0	53.334	25,8%
Receita Bruta	441.394	458.878	19.915	438.964	0,6%	-41.715	397.249	11,1%
Impostos e descontos	-45.374	-51.713	-1.758	-49.955	-9,2%	7.496	-42.459	6,9%
Receita Líquida	396.020	407.165	18.157	389.008	1,8%	-34.219	354.790	11,6%
Custos	-72.979	-72.555	-1.671	-70.883	3,0%	8.347	-62.536	16,7%
Despesas administrativas	-36.019	-32.359	-172	-32.187	11,9%	0	-32.187	11,9%
Despesas Pré-operacionais	-1.704	-1.088	0	-1.088	56,6%	0	-1.088	56,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	4.881	143.824	140.643	3.181	53,5%	-248	2.933	66,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	366	411	0	411	-10,9%	0	411	-10,9%
EBITDA	290.565	445.398	156.956	288.442	0,7%	-26.120	262.322	10,8%
Depreciação e Amortização	-37.120	-31.921	-270	-31.651	17,3%	-	-	-
EBIT	253.445	413.477	156.686	256.790	-1,3%	-	-	-
Receitas Financeiras	61.555	25.674	0	25.674	139,8%	-	-	-
Resultado operação SWAP	0	0	0	0	n/a	-	-	-
Despesas Financeiras	-146.051	-211.147	-49.738	-161.408	-9,5%	-	-	-
IR e CSLL	-35.114	-19.465	-8.017	-11.448	206,7%	-	-	-
Participação dos minoritários	-31	-29	0	-29	5,2%	-	-	-
Lucro Líquido	133.803	208.510	98.932	109.579	22,1%	-	-	-
FFO	170.923	240.431	99.202	141.230	21,0%	-	-	-

(1) Visão recorrente, desconsidera as participações do Pátio Higienópolis e Pátio Paulista dos investidores parceiros da operação, como também o ganho de capital das vendas do Market Place e Galleria.

(2) Visão pro forma exclui o resultado dos ativos com alteração de participação societária entre os dois períodos, conforme tabela de comparabilidade (página 6).

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO – PRO FORMA

DRE Gerencial Ajustada - Conciliação visão recorrente e pro forma	06M26 sem linearização	06M25 sem linearização	Ajuste % parceiros e Ganho de capital ⁽¹⁾	06M25 Recorrente	06M26 vs 06M25 Recorrente	Ajuste pro forma ⁽²⁾	06M25 pro forma	06M26 vs 06M25 pro forma
Aluguel Mínimo Mensal	438.436	456.611	-13.696	442.915	-1,0%	-24.489	418.426	4,8%
Aluguel Percentual	49.447	45.537	-1.048	44.489	11,1%	-2.216	42.273	17,0%
Locação Temporária	56.689	55.658	-1.658	54.000	5,0%	-3.767	50.232	12,9%
Taxa de Administração	46.796	39.688	0	39.688	17,9%	0	39.688	17,9%
Estacionamento	128.735	132.591	-3.512	129.079	-0,3%	-10.893	118.186	8,9%
Outros (Shopping)	12.246	11.295	0	11.295	8,4%	-349	10.945	11,9%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	123.800	88.939	0	88.939	39,2%	0	88.939	39,2%
Receita Bruta	856.148	830.319	-19.915	810.404	5,6%	-41.715	768.690	11,4%
Impostos e descontos	-91.261	-93.179	1.758	-91.422	-0,2%	7.496	-83.925	8,7%
Receita Líquida	764.887	737.140	-18.157	718.983	6,4%	-34.219	684.764	11,7%
Custos	-143.601	-133.595	1.671	-131.923	8,9%	8.347	-123.576	16,2%
Despesas administrativas	-72.972	-68.292	172	-68.119	7,1%	0	-68.119	7,1%
Despesas Pré-operacionais	-2.786	-1.543	0	-1.543	80,6%	0	-1.543	80,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	6.062 ⁽³⁾	155.116	-140.643	14.473	-58,1%	-248	14.225	-57,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	838	804	0	804	4,3%	0	804	4,3%
EBITDA	552.429	689.630	-156.956	532.674	3,7%	-26.120	506.554	9,1%
Depreciação e Amortização	-72.363	-56.542	270	-56.272	28,6%	-	-	-
EBIT	480.066	633.088	-156.686	476.402	0,8%	-	-	-
Receitas Financeiras	118.760	63.313	0	63.313	87,6%	-	-	-
Resultado operação SWAP	0	0	0	0	n/a	-	-	-
Despesas Financeiras	-304.006	-330.826	49.738	-281.088	8,2%	-	-	-
IR e CSLL	-64.859	-43.168	8.017	-35.151	84,5%	-	-	-
Participação dos minoritários	-54	-56	0	-56	-2,9%	-	-	-
Lucro Líquido	229.907	322.352	-98.932	223.420	2,9%	-	-	-
FFO	302.270	378.894	-99.202	279.693	8,1%	-	-	-

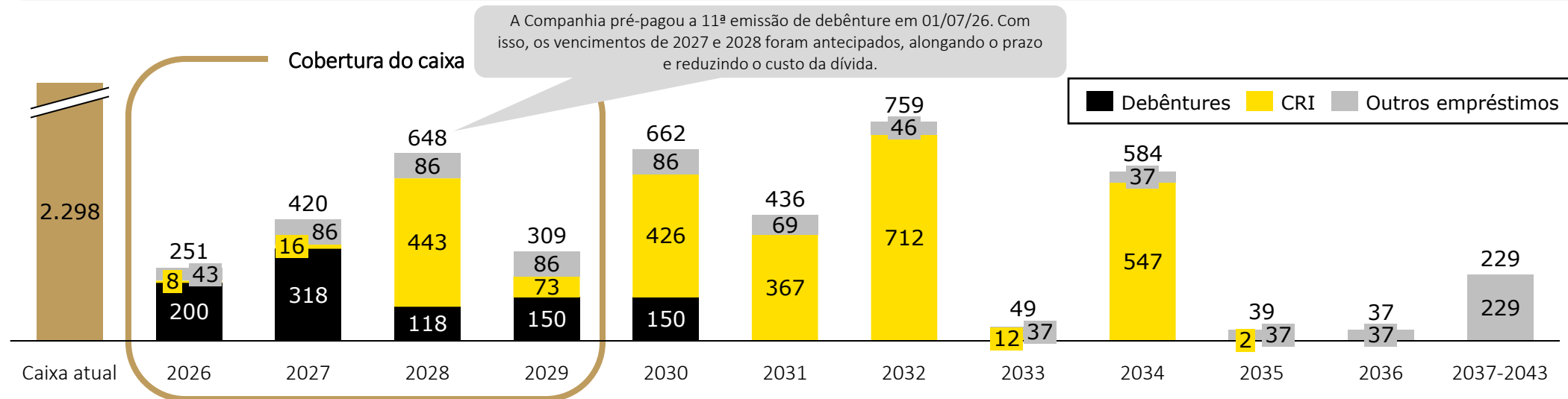
(1) Visão recorrente, desconsidera as participações do Pátio Higienópolis e Pátio Paulista dos investidores parceiros da operação, como também o ganho de capital das vendas do Market Place e Galleria.

(2) Visão pro forma exclui o resultado dos ativos com alteração de participação societária entre os dois períodos, conforme tabela de comparabilidade (página 6).

(3) Linha exclui ganho de capital para fins de comparabilidade da análise

ENDIVIDAMENTO E LIABILITY MANAGEMENT

Cronograma de Amortização da Dívida



Dados Consolidados (R\$ mil)	30/06/26	31/03/26	Var. %
Dívida Total	4.436.282	3.941.725	12,5%
Disponibilidades	2.298.069	2.033.267	13,0%
Dívida Líquida	2.138.213	1.908.458	12,0%
EBITDA (LTM)	1.292.761	1.437.961	-10,1%
EBITDA Ajustado (LTM) ⁽¹⁾	1.322.778	1.477.612	-10,5%
Dívida Líquida/EBITDA	1,65x	1,33x	0,33
Dívida Líquida/EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	1,62x	1,29x	0,32
Custo da Dívida (% CDI)	101,9%	102,2%	-0,3 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	4,7	4,5	0,22

Dívida Líquida/EBITDA: 1,81X
desconsiderando o ganho de capital das vendas de participações minoritárias no 1T26.

(1) Visão caixa; não inclui o pré pagamento da 2ª série da 11ª emissão de debênture (IGTAB1) realizado no dia 1º de julho de 2026.

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

Victor Conceição
Analista de Relações com Investidores

Ana Beatriz Lima
Analista de Relações com Investidores

+55 11 3137-7134/ 7037

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.