



**IGUATEMI**  
S.A.

# RESULTADOS

4 T 2 5

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

## TELECONFERÊNCIA SOBRE OS RESULTADOS DO 4T25

**25**  
FEV.2026

10h00 (BRT)  
Brasília, Brasil

8h00 (GMT-4)  
Nova York, EUA



**Teleconferência em Português**



**Tradução simultânea para Inglês**

Webcast: [Clique aqui](#) para acessar.

### **Equipe de RI:**

*CFO* Guido Oliveira

*RI* Marcos Souza  
Victor Barbosa  
Ana Beatriz Lima

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

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

[www.iguatemi.com.br](http://www.iguatemi.com.br)

Iguatemi Esplanada

A Iguatemi S.A. [B3: IGT11], uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2025 (4T25) e ano de 2025. As informações contábeis e operacionais a seguir são apresentadas com base em números contábeis e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), exceto com relação a participação indireta de 6,58% da Iguatemi no Shopping Iguatemi Porto Alegre (e sua torre comercial Iguatemi Business) que nas informações contábeis está apresentada na linha de equivalência patrimonial e nos demonstrativos gerenciais está refletida, linha a linha, em receitas e custos, a partir de janeiro de 2020. Tais alterações foram realizadas para representar de maneira mais abrangente os resultados da Companhia. As informações contábeis e gerenciais da Companhia foram revisadas pelos auditores independentes.



## DESTAQUES DO 4T25

Os resultados operacionais e financeiros de 2025 refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril; portanto, vale ressaltar que a partir do 3T25 os resultados estão apresentados limpos dos efeitos dos parceiros na aquisição.

- **Vendas totais atingiram R\$ 7,9 bilhões no 4T25, crescendo 12,8% versus 4T24. No ano somaram R\$25,2 bilhões, crescendo 19,3% versus 2024. As vendas de Jan/26 foram 18,5% acima do ano anterior;**
  - **As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 5,9% e as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 8,4% no 4T25 versus o 4T24. No ano cresceram 7,7% e 10,1%, respectivamente. Em Jan/26 o SAS e o SSS foram 10,0% e 7,0%, respectivamente;**
  - **Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 6,6% e os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 5,9% no 4T25 versus o 4T24, crescendo no ano 7,0% e 6,6%, respectivamente. O SSR em Jan/26 foi de 5,1%;**
  - **A receita bruta atingiu R\$ 482,5 milhões no 4T25, crescendo 12,2% versus 4T24 e R\$1,7 bilhão no ano, representando um aumento de 16,2% vs 2024;**
  - **A receita líquida ajustada<sup>(1)</sup> atingiu R\$ 422,6 milhões no 4T25, crescendo 12,6% versus 4T24 e R\$1,5 bilhão no ano, crescimento de 16,6% vs 2024;**
  - **O EBITDA ajustado<sup>(2)</sup> consolidado atingiu R\$ 324,6 milhões no 4T25, 3,0% acima do 4T24, com margem EBITDA ajustado de 76,8%. Em 2025, o indicador encerrou em R\$1,3 bilhão, 28,5% acima de 2024, com margem de 85,5%;**
  - **O lucro líquido ajustado<sup>(2)</sup> atingiu R\$ 158,9 milhões no 4T25, 3,2% abaixo do 4T24, com margem líquida ajustada de 37,6%. No**
- acumulado de 2025, o lucro líquido ajustado somou R\$610 milhões, crescendo 22,7% vs 2024 e com margem líquida de 39,6%;
  - **O FFO ajustado<sup>(2)</sup> foi de R\$ 198,3 milhões no 4T25, 9,6% abaixo do 4T24, com margem FFO ajustada de 46,9% e R\$737,5 no ano, 6,4% acima de 2024 e com margem de 47,9%;**
  - **A alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em 1,68x Dívida Líquida/EBITDA ajustado. Desconsiderando o impacto de ganho de capital com a venda do Market Place e Galleria no 2T25, a alavancagem seria de 1,88x;**
  - **Iguatemi firma novo patrocínio de mídia com Bradesco, aumentando monetização dos ativos através do valor da sua marca.**
  - **Shopping Iguatemi São Paulo aumenta o seu potencial construtivo na região da Faria Lima em aproximadamente 2,7 mil m<sup>2</sup> após aquisição de R\$ 35,8 milhões em CEPACs da região;**
  - **Assinado MOU vinculante de venda de participações minoritárias em quatro ativos por R\$ 372,0 milhões, representando cap rate médio de 8,0% sobre o NOI 2025 (link);**

### Eventos subsequentes:

- **Assinado MOU vinculante para a compra de participação de 4,5% do Shopping Pátio Paulista por R\$113,4 milhões, reforçando a estratégia de investimento seletivo em ativos estratégicos;**

#### VENDAS TOTAIS

**R\$ 7,9 bi**

+ 12,8% vs. 4T24

#### SSS

**5,9%**

- 3,6 p.p. vs 4T24

#### SSR

**6,6%**

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

#### TAXA DE OCUPAÇÃO

**96,7% no 4T25**

- 1,0 p.p. vs 4T24

#### ALAVANCAGEM

**1,68x**

+0,04x vs 3T25

#### EBITDA VAREJO AJUSTADO 4T25

**R\$ 9,8 mi**

+23,4% vs 4T24

#### RECEITA LÍQUIDA AJUSTADA<sup>(1)</sup>

**R\$ 422,6 mi**

+12,6% vs. 4T24

#### EBITDA AJUSTADO<sup>(2)</sup>

**R\$ 324,6 mi**

+3,0% vs. 4T24

#### FFO AJUSTADO<sup>(2)</sup>

**R\$ 198,3 mi**

-9,6% vs. 4T24

1) Excluindo o efeito da linearização;

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

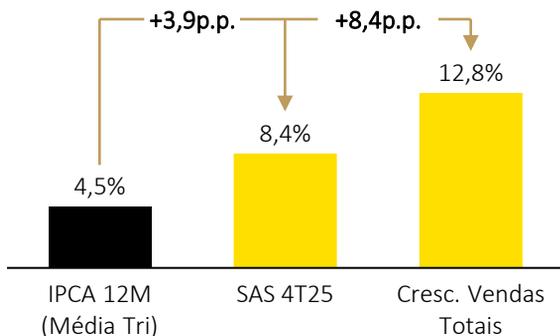


# QUALIFICAÇÃO DO MIX E NOVOS ATIVOS IMPULSIONAM O CRESCIMENTO DAS VENDAS EM 2025

No 4T25, as vendas totais do portfólio Iguatemi alcançaram R\$ 7,9 bilhões, crescimento de 12,8% frente ao mesmo período de 2024, refletindo a incorporação do Pátio Paulista e o avanço contínuo da qualificação do mix. No acumulado do ano, as vendas somaram R\$ 25,2 bilhões, alta de 19,3% versus 2024.

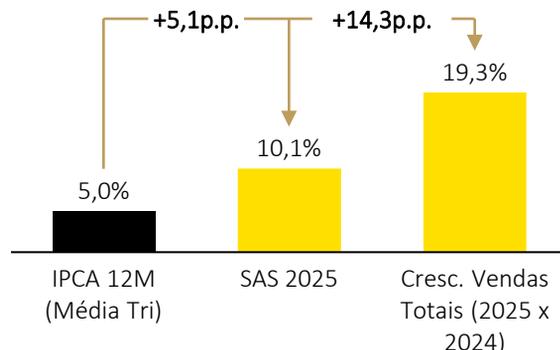
O desempenho reforça a consistência do crescimento real que a Iguatemi vem entregando ao longo dos últimos anos, mesmo diante de um cenário macroeconômico restritivo. As vendas mesmas áreas no trimestre avançaram 8,4%, ficando 3,9 p.p. acima do IPCA no período. A forte evolução evidencia tanto a resiliência operacional quanto o crescente diferencial competitivo frente ao varejo — que tem mostrado evolução mais moderada.

## Crescimento real SAS x vendas totais no 4T25 e 2025



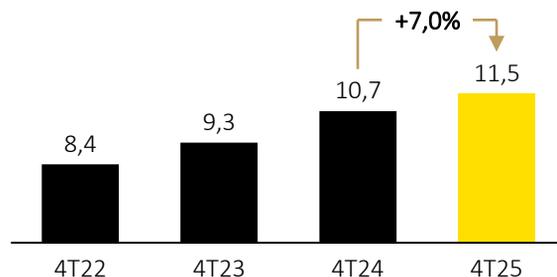
As vendas mesmas áreas mantiveram um crescimento consistente em 2025, atingindo 10,1% e superando o IPCA dos últimos doze meses em 5,1p.p.

## Crescimento real SAS x vendas totais 2025



A estratégia de qualificação do portfólio e a unicidade do mix, direcionado ao público de maior renda, contribuíram para uma performance superior à média do varejo e impulsionaram o resultado de vendas por m<sup>2</sup>. No 4T25 as vendas por m<sup>2</sup> evoluíram 7,0% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior

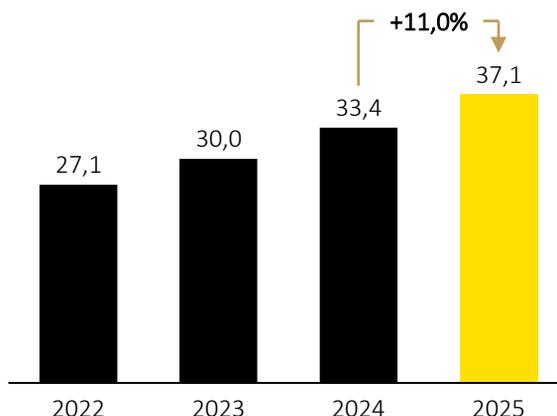
## Vendas totais por m<sup>2</sup> (R\$ mil por trimestre)



No acumulado do ano as vendas por m<sup>2</sup> avançaram em 11% em relação ao ano anterior.

A partir deste trimestre, a Iguatemi passou a divulgar as vendas totais por ativo, reforçando o compromisso de maior transparência na demonstração dos resultados ([link](#)).

## Vendas totais por m<sup>2</sup> (R\$ mil por ano)

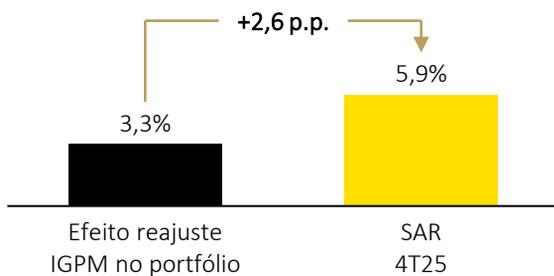




## ALUGUEL MANTÉM CRESCIMENTO REAL COM CAPACIDADE DE REPRECIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

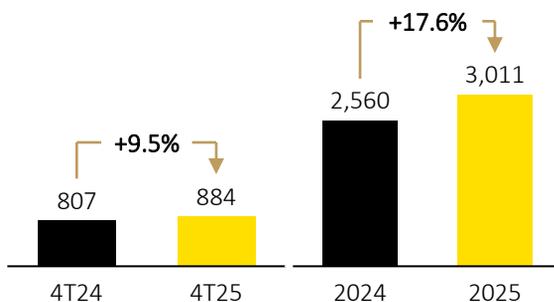
No último trimestre de 2025, a Iguatemi manteve a dinâmica de conversão do crescimento de vendas dos lojistas em evolução de aluguel, sustentada por um ambiente saudável de custo de ocupação e pela qualidade do portfólio. O SAR avançou 5,9% no trimestre, superando em 2,6 p.p. o IGP-M médio aplicado, refletindo a combinação entre repasses contratuais, menor nível de descontos e a consistente performance operacional dos lojistas.

### Crescimento real SAR



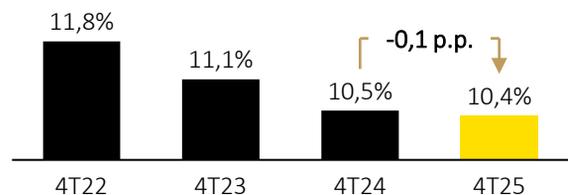
O aluguel por m<sup>2</sup> cresceu 9,5% no período, beneficiado tanto pela reprecificação orgânica da base quanto pela incorporação da participação no Shopping Pátio Paulista, que contribuiu para elevar a produtividade média do portfólio. Ao longo de 2025, o aluguel por m<sup>2</sup> acumulou crescimento de 17,6% em relação a 2024, evidenciando a capacidade da companhia de capturar crescimento real de receita em um contexto de portfólio mais qualificado e vendas em patamar elevado.

### Aluguel/m<sup>2</sup> - Shoppings (trimestre e ano)



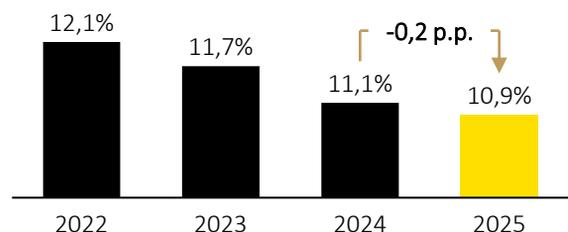
A redução de 0,1 p.p. no custo de ocupação frente ao 4T24 indica que as vendas seguem crescendo acima do aluguel, preservando uma relação saudável para os lojistas e abrindo espaço adicional para continuidade do processo de reprecificação dos aluguéis ao longo dos próximos ciclos. Na mesma base de ativos, o custo teria sido 0,2p.p. abaixo do 4T24, reforçando que essa dinâmica não decorre de efeitos pontuais de portfólio, mas de uma melhora estrutural.

### Evolução custo ocupação (% sobre as vendas) - trimestre



No acumulado de 2025, o custo de ocupação atingiu 10,9%, queda de 0,2 p.p. em relação a 2024, refletindo a consistência do desempenho operacional dos lojistas ao longo do ano. Esse patamar reforça a capacidade da Iguatemi de sustentar um processo contínuo de reprecificação dos aluguéis, ancorado em crescimento de vendas e em um ambiente saudável de custo de ocupação.

### Evolução custo ocupação (% sobre as vendas) - ano



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

Em linha com sua estratégia de monetização qualificada, a Iguatemi firmou um novo contrato de patrocínio com o Bradesco, operador dos cartões American Express, com duração de três anos e valor superior ao acordo anterior. A parceria reflete a atratividade de seus ativos de alto fluxo e perfil A/B, bem como o protagonismo dos eventos proprietários e do Iguatemi One, ampliando o escopo de atuação, preservando benefícios existentes no Valet e fortalecendo a proposta de valor para os clientes Iguatemi e Bradesco.

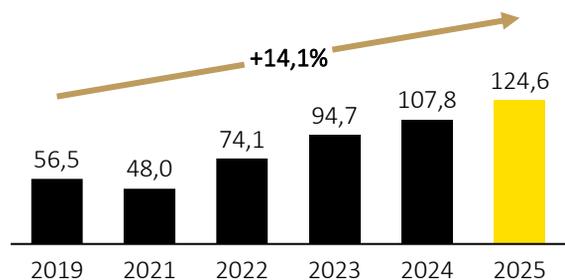
Nos últimos anos, a linha de locação temporária apresentou crescimento expressivo, com CAGR de 14,1% desde 2019, refletindo a capacidade da Companhia de monetizar de forma crescente frentes como mídia, eventos, ativações promocionais, quiosques e patrocínios.

Esse desempenho só é possível pela qualidade

dos nossos ativos e pela força da marca Iguatemi, que ampliam a atratividade comercial e fazem com que empresas busquem associação ao nosso ecossistema para alcançar uma base de clientes qualificada e de alta capacidade de consumo.

Como resultado, seguimos fortalecendo a monetização de espaços temporários, ampliando as oportunidades de receita recorrente.

Receita de Locação Temporária (R\$ mil)



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

No 4T25, a Iguatemi avançou na agenda de reciclagem de portfólio ao celebrar 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, enquanto R\$ 37,2 milhões e R\$ 74,4 milhões serão pagos em caixa em 12 e 24 meses, respectivamente, corrigidos pelo CDI.

No 1T26, a Iguatemi assinou um MOU vinculante com o BB Premium Malls (BBIG11) para adquirir 4,5% do Shopping Pátio Paulista,

ativo que ingressou no portfólio em 2025 e está entre os quatro mais rentáveis da carteira. 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.

A conclusão da aquisição do Pátio Paulista, segue sujeita às condições precedentes usuais, e a Companhia manterá o mercado informado sobre as evoluções relevantes do processo.

O movimentos de M&A recentes refletem uma alocação de capital disciplinada, baseada na reciclagem de participações em ativos com menor potencial relativo para direcionar recursos a empreendimentos com maior capacidade de geração de valor.



Shopping Pátio Paulista

## GUIDANCE 2025

### IGUATEMI MANTÉM HISTÓRICO DE ENTREGA DO GUIDANCE E CONFIRMA RESULTADOS PARA 2025

A Iguatemi encerra 2025 mantendo seu histórico consistente de cumprimento das projeções operacionais e financeiras, adicionando mais um ano em que os resultados ficaram alinhados ao guidance. Os resultados refletem a consolidação das participações adquiridas nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista e a integração completa do Rio Sul, além das vendas do Iguatemi São Carlos e de participações minoritárias no Complexo Market Place, Alphaville e Galleria. Esses movimentos reforçaram a concentração da Companhia em ativos dominantes, localizados nos principais vetores de crescimento de renda AB+ de São Paulo e em regiões estratégicas para a expansão de longo prazo.

No acumulado de 2025, a receita líquida recorrente da unidade de shoppings cresceu 12,7%, acima da faixa projetada para o ano. A margem EBITDA recorrente da unidade ficou em 84,4%, dentro do guidance, enquanto a margem EBITDA consolidada encerrou em 76,2%, também dentro do intervalo estimado, evidenciando o ganho de eficiência operacional após a incorporação dos novos ativos.

O CAPEX realizado no período de R\$301 milhões, ficou abaixo do projetado para o ano, reflexo do atraso no início de algumas obras de expansão.

Ainda assim, tivemos a oportunidade de adquirir, por R\$35,8 milhões, CEPACs adicionais da Operação Urbana Faria Lima, já incluídos no montante reportado no guidance. A operação amplia o potencial construtivo do Iguatemi São Paulo em aproximadamente 2,7 mil m<sup>2</sup>, criando espaço para futuros projetos no ativo mais relevante e produtivo do portfólio.



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.

## DESEMPENHO OPERACIONAL

INDICADORES OPERACIONAIS SEGUEM CRESCENDO COM QUALIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

Indicadores Operacionais	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
ABL Total Média (m <sup>2</sup> )	790.757	753.036	5,0%	751.145	732.169	2,6%
ABL Própria Final (m <sup>2</sup> )	450.272	480.957	-6,4%	449.619	480.957	-6,5%
ABL Própria Média (m <sup>2</sup> )	450.272	480.957	-6,4%	449.619	486.323	-7,5%
ABL Total Média Shopping (m <sup>2</sup> )	737.247	699.526	5,4%	736.153	676.820	8,8%
ABL Própria Média Shopping (m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup> - Shoppings <sup>(2)</sup>	11.483	10.727	7,0%	38.892	33.442	16,3%
Aluguel/m <sup>2</sup> - Shoppings <sup>(2)</sup>	884	807	9,5%	3.011	2.560	17,6%
Aluguel/m <sup>2</sup> <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.

### VENDAS (R\$MIL) (ativos a 100%)

Portfólio	4T25	2025
Iguatemi São Paulo	1.752.373	5.327.261
JK Iguatemi	903.597	2.883.817
Pátio Higienópolis	522.670	1.722.257
Pátio Paulista	488.099	1.294.416
Market Place	94.817	353.244
Iguatemi Alphaville	234.712	798.291
Iguatemi Campinas	678.061	2.153.189
Galleria	131.960	462.978
Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup>	452.460	1.449.727
Iguatemi Ribeirão Preto	190.464	681.105
Iguatemi Rio Preto	208.983	691.155
Iguatemi Porto Alegre	835.403	2.628.142
Praia de Belas	199.226	719.959
Iguatemi Brasília	364.180	1.182.478
Rio Sul	588.790	2.007.882
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	135.986	435.872
I Fashion Outlet Santa Catarina	83.247	308.145
Power Center Iguatemi Campinas	37.025	142.729
<b>Total</b>	<b>7.902.051</b>	<b>25.242.648</b>
<b>Vendas/m<sup>2</sup> - Shopping</b>	<b>11.483</b>	<b>38.892</b>



## DESEMPENHO OPERACIONAL (ATIVOS A 100%)

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

Portfólio	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Iguatemi São Paulo	128.307	115.756	10,8%	406.067	367.608	10,5%
JK Iguatemi	62.009	54.308	14,2%	197.655	179.054	10,4%
Pátio Higienópolis	48.988	46.492	5,4%	159.939	152.366	5,0%
Pátio Paulista	47.836	0	-	121.454	0	-
Market Place	7.330	7.204	1,8%	27.002	27.174	-0,6%
Market Place Torre (I & II)	6.613	6.576	0,6%	25.898	26.358	-1,7%
Iguatemi Alphaville	16.074	15.044	6,8%	52.249	48.309	8,2%
Iguatemi Campinas	52.709	50.948	3,5%	171.374	163.994	4,5%
Galleria	10.672	10.226	4,4%	36.255	35.092	3,3%
Torre Sky Galleria	3.437	3.177	8,2%	13.248	12.436	6,5%
Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup>	32.301	30.834	4,8%	107.657	102.541	5,0%
Iguatemi São Carlos	0	0	n/a	0	11.457	n/a
Iguatemi Ribeirão Preto	13.805	13.571	1,7%	46.748	45.235	3,3%
Iguatemi Rio Preto	16.874	16.143	4,5%	54.778	52.923	3,5%
Iguatemi Porto Alegre	60.397	59.418	1,6%	199.969	193.866	3,1%
Torre Iguatemi Porto Alegre	3.191	2.867	11,3%	12.132	11.179	8,5%
Praia de Belas	19.441	19.369	0,4%	68.368	66.017	3,6%
Iguatemi Brasília	23.041	21.418	7,6%	74.554	69.108	7,9%
Rio Sul	51.767	49.088	5,5%	172.707	49.088	251,8%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	7.499	7.182	4,4%	23.926	22.311	7,2%
I Fashion Outlet Santa Catarina	3.023	3.498	-13,6%	11.966	10.173	17,6%
Power Center Iguatemi Campinas	1.240	1.198	3,5%	4.787	4.651	2,9%
<b>Total</b>	<b>616.554</b>	<b>534.315</b>	<b>15,4%</b>	<b>1.988.730</b>	<b>1.650.942</b>	<b>20,5%</b>
<b>Aluguel/m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup></b>	<b>780</b>	<b>710</b>	<b>9,9%</b>	<b>2.648</b>	<b>2.255</b>	<b>17,4%</b>

### RECEITA DE ESTACIONAMENTO (R\$MIL)

Portfólio	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Iguatemi São Paulo	15.264	13.031	17,1%	53.884	46.274	16,4%
JK Iguatemi	10.332	9.588	7,8%	39.257	33.584	16,9%
Pátio Higienópolis	6.743	6.657	1,3%	27.794	25.045	11,0%
Pátio Paulista	5.328	0	-	17.170	0	-
Market Place	5.414	4.694	15,3%	19.597	17.199	13,9%
Market Place Torre (I & II)	0	0	-	0	0	-
Iguatemi Alphaville	6.244	6.141	1,7%	23.064	20.295	13,6%
Iguatemi Campinas	13.583	13.426	1,2%	48.228	45.804	5,3%
Galleria	4.681	4.246	10,2%	17.564	15.642	12,3%
Torre Sky Galleria	0	0	-	0	0	-
Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup>	11.880	10.714	10,9%	31.920	36.814	-13,3%
Iguatemi São Carlos	0	0	-	0	2.922	-100,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	3.388	3.098	9,4%	13.059	10.931	19,5%
Iguatemi Rio Preto	3.887	3.365	15,5%	13.792	11.675	18,1%
Iguatemi Porto Alegre	11.987	12.049	-0,5%	42.863	39.295	9,1%
Torre Iguatemi Porto Alegre	0	0	-	0	0	-
Praia de Belas	4.618	4.680	-1,3%	18.599	15.239	22,1%
Iguatemi Brasília	5.140	4.803	7,0%	17.726	15.897	11,5%
Rio Sul	5.877	4.423	32,9%	19.952	4.423	351,1%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	1.930	1.203	60,5%	6.480	3.488	85,8%
I Fashion Outlet Santa Catarina	0	0	-	0	0	-
Power Center Iguatemi Campinas	338	360	-6,1%	1.648	1.232	33,8%
<b>Total</b>	<b>116.632</b>	<b>102.480</b>	<b>13,8%</b>	<b>412.596</b>	<b>345.757</b>	<b>19,3%</b>

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

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



# VENDAS

CRESCIMENTOS DE VENDAS SE MANTÊM RESILIENTE MESMO EM CENÁRIO DE JUROS ALTOS

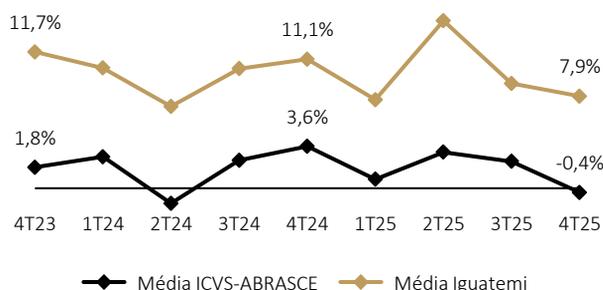
A partir desse trimestre, a Iguatemi passa a compartilhar as vendas totais individualizadas por ativo, seguindo seu compromisso usual de transparência junto ao mercado.

No 4T25, as vendas totais do portfólio Iguatemi alcançaram R\$ 7,9 bilhões, crescimento de 12,8% em relação ao 4T24, refletindo a resiliência do portfólio e o forte consumo nos ativos da Companhia somada a incorporação dos novos empreendimentos ao portfólio. Em 2025, as vendas somaram R\$ 25,2 bilhões, aumento de 19,3% frente a 2024.

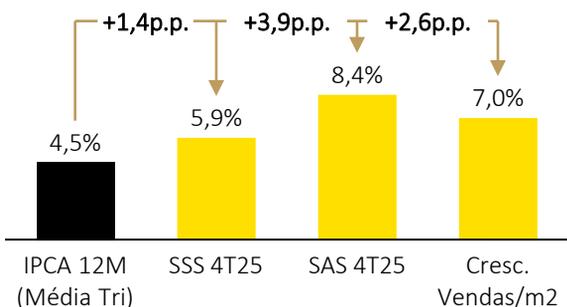
Nas métricas comparáveis, o crescimento também foi robusto. **As vendas mesmas lojas (SSS) apresentaram alta de 5,9%**, o que representa crescimento real de 1,4 p.p. acima do IPCA do período. **Já as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 8,4%**, equivalentes a 3,9 p.p. de crescimento real. **Por m<sup>2</sup>, as vendas aumentaram 7,0%**, reforçando ganhos de produtividade e a eficiência do mix.

Esse resultado superou novamente o desempenho da indústria, com um gap positivo de 8,3 p.p. em relação ao ICVS-Abrasce no trimestre. A performance reflete a diferenciação do portfólio da Iguatemi em relação ao restante do varejo, apoiada pela qualidade dos ativos, perfil de consumidores e maior relevância de segmentos de maior conversão.

Crescimento de vendas (SAS) vs. Indústria <sup>(1)</sup>



Crescimento real SAS x SSS x Vendas/m<sup>2</sup> no 4T25



Na análise por segmentos, os destaques do 4T25 foram:

- **Moda, Calçados, Artigos de Couro:** impulsionados pelo crescimento individual de Moda (+6,0%);
- **Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias:** com destaque para Joalherias (+30,1%).

Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	Âncoras <sup>(2)</sup>	4T25 x 4T24			2025 x 2024		
			Demais lojas	Total	Âncoras <sup>(2)</sup>	Demais lojas	Total	
Alimentação	14,7%	0,2%	1,0%	0,8%	0,5%	3,7%	3,1%	
Moda, Calçados, Artigos de Couro	35,7%	3,1%	6,7%	6,0%	8,1%	9,4%	9,2%	
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	10,1%	-10,7%	-5,2%	-6,0%	-3,9%	3,3%	2,1%	
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	17,3%	5,0%	14,2%	13,5%	9,3%	10,9%	10,8%	
Serviços, Entretenimento, Outros	22,1%	0,5%	8,6%	6,1%	1,8%	6,7%	4,3%	
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,7%</b>	<b>6,6%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,4%</b>	<b>8,1%</b>	<b>7,6%</b>	

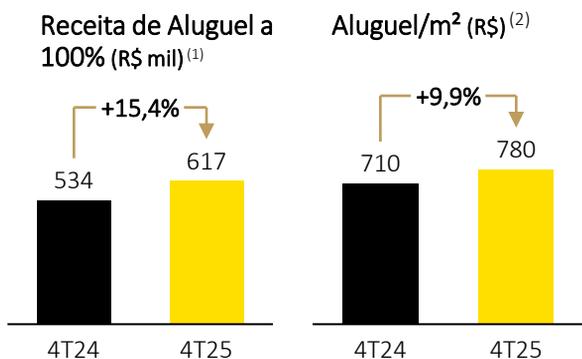
(1) Crescimento médio de vendas de 2025 versus 2024, de acordo com o ICVS – Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers Abrasce (ICVS Abrasce)

(2) Considerando âncoras como lojas com ABL igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> e demais lojas com ABL inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

# ALUGUEL

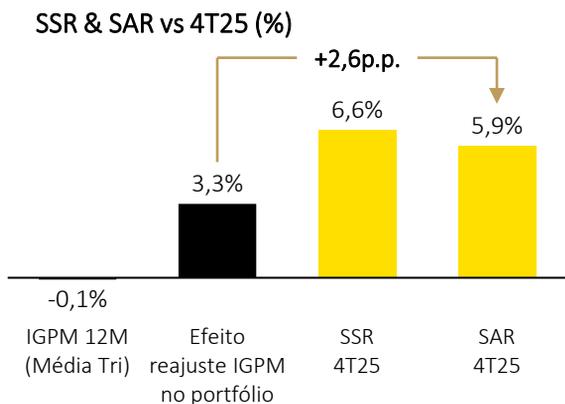
O ALUGUEL MANTÉM CRESCIMENTO EM TERMOS ABSOLUTOS E NAS MESMAS BASES

No 4T25, a receita de aluguel da Iguatemi na visão 100% cresceu 15,4% em relação ao 4T24, refletindo a incorporação do Pátio Paulista no portfólio. Na ótica por m<sup>2</sup> esse indicador cresceu 9,9% sobre o mesmo período do ano anterior, refletindo a qualificação do portfólio com as novas aquisições.

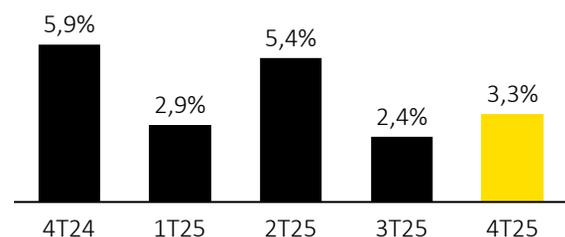


Além da mudança na base de ativos, os principais fatores que impactaram o crescimento de aluguel foram:

1. Crescimento de 5,9% no SAR, com um avanço real de 2,6 p.p. sobre o IGP-M médio aplicado na carteira, reforçando o poder de reprecificação sustentado pela qualidade dos empreendimentos e pelo bom desempenho de vendas;

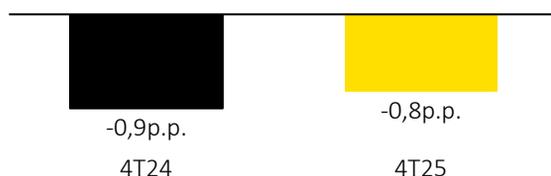


### Evolução SSR real (% YoY)



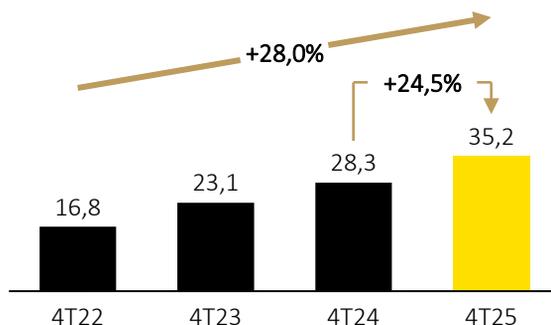
2. Continuidade da redução no patamar de descontos, atingindo níveis historicamente baixos, reflexo do ambiente saudável de custo de ocupação, abrindo espaço para evolução adicional dos repasses.

### Variação YoY nos descontos concedidos (p.p.)



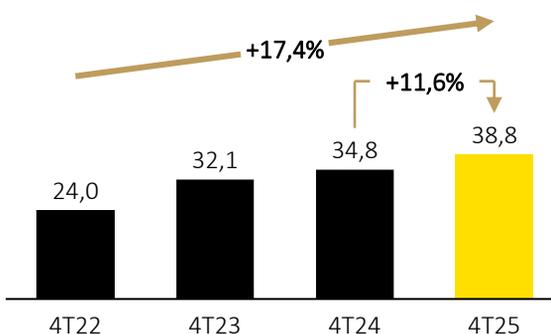
3. Crescimento de 24,5% do aluguel percentual vs o 4T24 e CAGR de 28%, um vetor importante de captura de upside do portfólio, em cenário de aumento das vendas dos lojistas.

### Receita de Aluguel Percentual (R\$ mil)



4. Um aumento de 11,6% das receitas de locação temporária vs. 4T24 e CAGR de 17,4%, reflexo da valorização dos pontos de mídia nos empreendimentos, receita de quiosques e locação de espaço de eventos.

### Receita de Locação Temporária (R\$ mil)



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

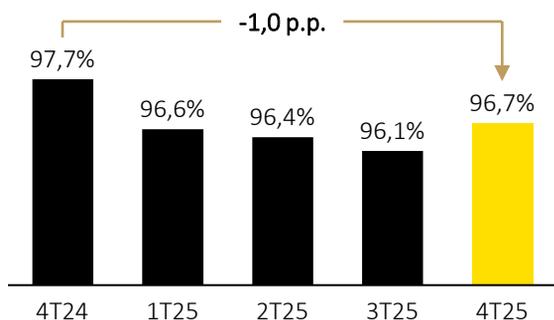
## TAXA DE OCUPAÇÃO

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

A partir do último trimestre a Iguatemi passou a divulgar a taxa de ocupação individual por empreendimento (mais detalhes na [página 25](#)).

No 4T25, fechamos o trimestre com taxa de ocupação de 96,7%, representando um avanço de 0,6 p.p. em relação ao 3T25 e uma redução de -1,0 p.p. frente ao 4T24.

### Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



Vale destacar que os contratos divulgados no 3T25, incluindo as quatro lojas da H&M e o supermercado Zaffari, somando mais de 12 mil m<sup>2</sup>, tiveram suas vigências iniciadas apenas em dezembro. Com isso, contribuíram de forma parcial para o trimestre. Considerando a entrada integral desses contratos, a taxa de ocupação na ponta atingiu 98,2% em dezembro.

Em 2025, a Companhia trouxe aos empreendimentos diversas marcas relevantes, reforçando a atratividade dos ativos e o processo contínuo de renovação do mix. Entre elas, destacam-se:

- Reabertura da nova loja do Valentino e do restaurante Almanara no Iguatemi São Paulo, além da chegada da joalheria Beatriz Werebe conhecida por sua curadoria exclusiva de designers ao redor do mundo;



Valentino – Iguatemi São Paulo

- A chegada da Lacoste no Iguatemi Esplanada e da Lenny Niemeyer no Iguatemi Ribeirão Preto, ambas em dezembro.



Locale – Iguatemi Porto Alegre

- No Iguatemi Porto Alegre, a abertura do restaurante Locale no Gardens e as inaugurações de Carolina Herrera e Alexandre Birman, também em dezembro.

### NOVOS CONTRATOS

Além dessas inaugurações, seguimos fortalecendo o mix com novas assinaturas que entrarão nos empreendimentos futuramente:

**São Paulo capital:** ON e Sisley no JK Iguatemi, aprimorando ainda mais o mix do ativo.

**Shopping RIOSUL:** BOSS e Birkenstock, reforçando o movimento de expansão de marcas globais e a qualificação do mix local;

**Movimentos que reforçam a estratégia da Companhia e consolidam a Iguatemi como parceira preferencial para marcas que buscam presença em regiões de alto potencial de consumo**



NK Store – Shopping Pátio Higienópolis



# CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

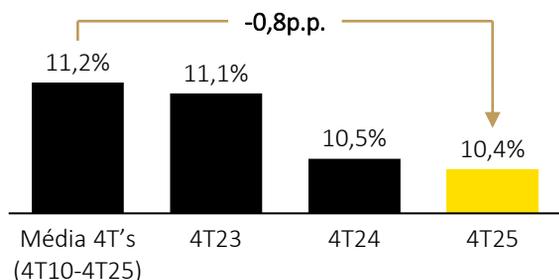
*CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA EM MÍNIMAS HISTÓRICAS REFORÇAM CAPACIDADE DE CAPTURAR VALOR NOS ALUGUEIS*

## CUSTO DE OCUPAÇÃO

No 4T25, o custo de ocupação consolidado apresentou uma leve redução de 0,1 p.p. em relação ao 4T24. Quando analisamos as mesmas bases, o indicador seria 0,2p.p. abaixo do número de 4T24.

Na visão consolidada, o patamar atual está 0,8 p.p. abaixo da média dos últimos dez anos para este trimestre, o que indica espaço para avançar na estratégia de reprecificação das propriedades.

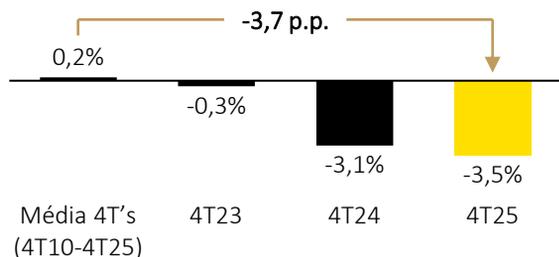
### Evolução do custo de ocupação (%)



## INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No 4T25, a inadimplência bruta mensal permaneceu em níveis reduzidos, em linha com o comportamento observado nos trimestres anteriores. A inadimplência bruta baixa combinada com as recuperações de cobrança registradas de períodos anteriores resultou em **inadimplência líquida negativa de -3,5%**. Esse resultado, **3,7 p.p. abaixo da média do indicador dos últimos 15 anos**, evidencia custos de ocupação saudáveis dos ativos e reforça a fortaleza do portfólio e a efetividade dos mecanismos de cobrança e gestão de crédito da Iguatemi.

### Evolução da inadimplência líquida (%)





## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Os resultados operacionais e financeiros de 2025 refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril; portanto, vale ressaltar que a partir do 3T25 os resultados estão apresentados limpos dos efeitos dos parceiros na aquisição.

DRE Consolidada – Gerencial (R\$ mil)	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
Aluguel Mínimo Mensal	223.041	212.280	5,1%	906.902	821.000	10,5%
Aluguel Percentual	35.223	28.290	24,5%	104.578	82.896	26,2%
Locação Temporária	38.817	34.795	11,6%	124.611	107.768	15,6%
Taxa de Administração	24.938	19.874	25,5%	88.004	67.256	30,8%
Estacionamento	67.855	65.535	3,5%	261.759	228.314	14,6%
Outros (Shopping)	6.211	6.896	-9,9%	23.812	26.432	-9,9%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	86.453	62.302	38,8%	235.413	167.987	40,1%
<b>Receita Bruta</b>	<b>482.537</b>	<b>429.973</b>	<b>12,2%</b>	<b>1.745.077</b>	<b>1.501.654</b>	<b>16,2%</b>
Impostos e descontos	-59.429	-53.860	10,3%	-201.387	-175.338	14,9%
Linearização dos descontos <sup>(1)</sup>	-7.076	-12.402	-42,9%	-41.650	-67.428	-38,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>416.033</b>	<b>363.711</b>	<b>14,4%</b>	<b>1.502.040</b>	<b>1.258.887</b>	<b>19,3%</b>
Custos	-85.860	-67.377	27,4%	-289.797	-250.391	15,7%
Despesas administrativas	-41.427	-41.827	-1,0%	-137.958	-124.073	11,2%
Despesas Pré-operacionais	-361	-1.156	-68,8%	-2.173	-2.927	-25,7%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	29.186	49.967	-41,6%	204.170	78.393	160,4%
Linearização revenda de ponto	-11.876	-2.685	342,3%	-9.579	-11.869	-19,3%
Resultado de Equivalência Patrimonial	402	400	0,6%	1.610	-10.143	-115,9%
<b>EBITDA</b>	<b>306.098</b>	<b>301.033</b>	<b>1,7%</b>	<b>1.268.313</b>	<b>937.877</b>	<b>35,2%</b>
Depreciação e Amortização	-39.348	-55.186	-28,7%	-127.300	-195.719	-35,0%
<b>EBIT</b>	<b>266.750</b>	<b>245.848</b>	<b>8,5%</b>	<b>1.141.014</b>	<b>742.158</b>	<b>53,7%</b>
Receitas Financeiras	55.699	31.469	77,0%	182.077	164.238	10,9%
Resultado operação SWAP	0	-19.114	-100,0%	12.890	-46.037	-128,0%
Despesas Financeiras	-161.787	-91.393	77,0%	-657.801	-390.469	68,5%
IR e CSLL	-15.565	-25.958	-40,0%	-95.609	-70.405	35,8%
Participação dos minoritários	-32	-46	-30,7%	-116	-132	-12,0%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>145.065</b>	<b>140.804</b>	<b>3,0%</b>	<b>582.456</b>	<b>399.354</b>	<b>45,8%</b>

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

## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

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

Os resultados operacionais e financeiros de 2025 refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril; portanto, vale ressaltar que a partir do 3T25 os resultados estão apresentados limpos dos efeitos dos parceiros na aquisição.

DRE – Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e SWAP	4T25 com linearização e SWAP	4T25 sem linearização e SWAP	4T24 com linearização e SWAP	4T24 sem linearização e SWAP
Aluguel Mínimo Mensal	223.041	223.041	212.280	212.280
Aluguel Percentual	35.223	35.223	28.290	28.290
Locação Temporária	38.817	38.817	34.795	34.795
Taxa de Administração	24.938	24.938	19.874	19.874
Estacionamento	67.855	67.855	65.535	65.535
Outros (Shopping)	6.211	6.211	6.896	6.896
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	86.453	86.453	62.302	62.302
<b>Receita Bruta</b>	<b>482.537</b>	<b>482.537</b>	<b>429.973</b>	<b>429.973</b>
Impostos e descontos	-59.429	-59.924	-53.860	-54.728
Linearização dos descontos <sup>(1)</sup>	-7.076		-12.402	
<b>Receita Líquida</b>	<b>416.033</b>	<b>422.614</b>	<b>363.711</b>	<b>375.245</b>
Custos	-85.860	-85.860	-67.377	-67.377
Despesas administrativas	-41.427	-41.427	-41.827	-41.827
Despesas Pré-operacionais	-361	-361	-1.156	-1.156
Outras Receitas (Disp.) Operacionais	29.186	29.186	49.967	49.967
Linearização de revenda de pontos <sup>(1)</sup>	-11.876		-2.685	
Resultado de Equivalência Patrimonial	402	402	400	400
<b>EBITDA</b>	<b>306.098</b>	<b>324.555</b>	<b>301.033</b>	<b>315.252</b>
Depreciação e Amortização	-39.348	-39.348	-55.186	-55.186
<b>EBIT</b>	<b>266.750</b>	<b>285.207</b>	<b>245.848</b>	<b>260.067</b>
Receitas Financeiras	55.699	55.699	31.469	31.469
Resultado operação SWAP	0		-19.114	
Despesas Financeiras	-161.787	-161.787	-91.393	-91.393
IR e CSLL	-15.565	-20.179	-25.958	-36.012
Participação dos minoritários	-32	-32	-46	-46
<b>Lucro Líquido</b>	<b>145.065</b>	<b>158.907</b>	<b>140.804</b>	<b>164.084</b>
<b>FFO</b>	<b>184.413</b>	<b>198.256</b>	<b>195.989</b>	<b>219.269</b>

(1) Linearização líquida da amortização.



JK Iguatemi

## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

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

Os resultados operacionais e financeiros de 2025 refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril; portanto, vale ressaltar que a partir do 3T25 os resultados estão apresentados limpos dos efeitos dos parceiros na aquisição.

DRE – Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e SWAP	12M25 com linearização e SWAP	12M25 sem linearização e SWAP	12M24 com linearização e SWAP	12M24 sem linearização e SWAP
Aluguel Mínimo Mensal	906.902	906.902	821.000	821.000
Aluguel Percentual	104.578	104.578	82.896	82.896
Locação Temporária	124.611	124.611	107.768	107.768
Taxa de Administração	88.004	88.004	67.256	67.256
Estacionamento	261.759	261.759	228.314	228.314
Outros (Shopping)	23.812	23.812	26.432	26.432
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	235.413	235.413	167.987	167.987
<b>Receita Bruta</b>	<b>1.745.077</b>	<b>1.745.077</b>	<b>1.501.654</b>	<b>1.501.654</b>
Impostos e descontos	-201.387	-204.303	-175.338	-180.058
Linearização dos descontos <sup>(1)</sup>	-41.650		-67.428	
<b>Receita Líquida</b>	<b>1.502.040</b>	<b>1.540.774</b>	<b>1.258.887</b>	<b>1.321.596</b>
Custos	-289.797	-289.797	-250.391	-250.391
Despesas administrativas	-137.958	-137.958	-124.073	-124.073
Despesas Pré-operacionais	-2.173	-2.173	-2.927	-2.927
Outras Receitas (Disp.) Operacionais	204.170	204.170	78.393	78.394
Linearização de revenda de pontos <sup>(1)</sup>	-9.579		-11.869	
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.610	1.610	-10.143	1.667
<b>EBITDA</b>	<b>1.268.313</b>	<b>1.316.626</b>	<b>937.877</b>	<b>1.024.264</b>
Depreciação e Amortização	-127.300	-127.300	-195.719	-195.719
<b>EBIT</b>	<b>1.141.014</b>	<b>1.189.326</b>	<b>742.158</b>	<b>828.546</b>
Receitas Financeiras	182.077	182.077	164.238	164.238
Resultado operação SWAP	12.890		-46.037	
Despesas Financeiras	-657.801	-657.801	-390.469	-390.469
IR e CSLL	-95.609	-103.306	-70.405	-104.656
Participação dos minoritários	-116	-116	-132	-132
<b>Lucro Líquido</b>	<b>582.456</b>	<b>610.181</b>	<b>399.354</b>	<b>497.527</b>
<b>FFO</b>	<b>709.756</b>	<b>737.481</b>	<b>595.073</b>	<b>693.245</b>

(1) Linearização líquida da amortização.



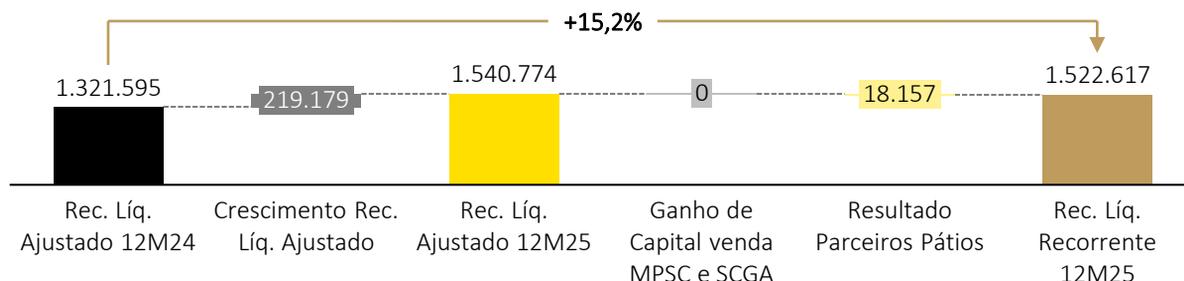
Iguatemi São José do Rio Preto



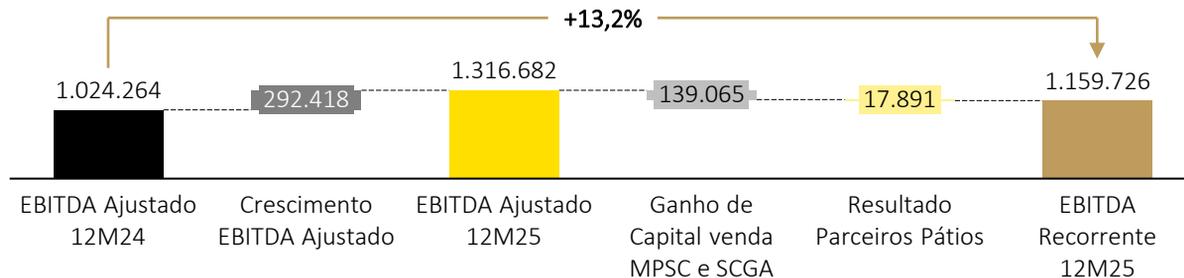
# RESULTADO ACUMULADO AJUSTADO PARA AQUISIÇÕES

Conforme divulgado anteriormente, a Iguatemi concluiu os processos de M&A, cujos efeitos já estão refletidos nos resultados acumulados dos 12M25. Ressaltamos que não houve impacto do resultado dos parceiros no 4T25, sendo este trimestre representativo do nosso resultado recorrente:

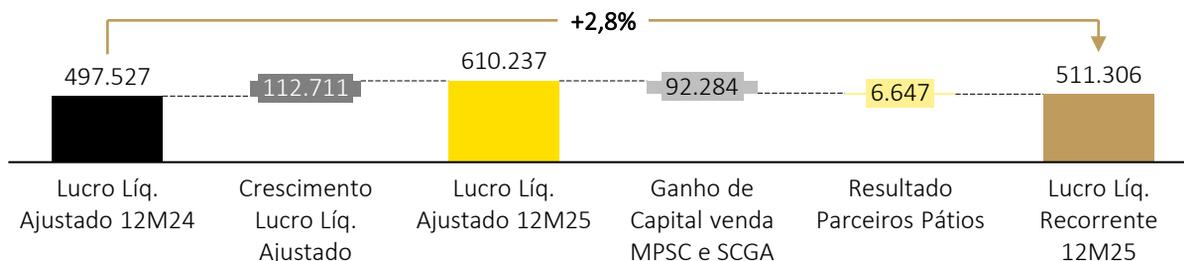
## Abertura Receita Líquida Recorrente (R\$ milhões)



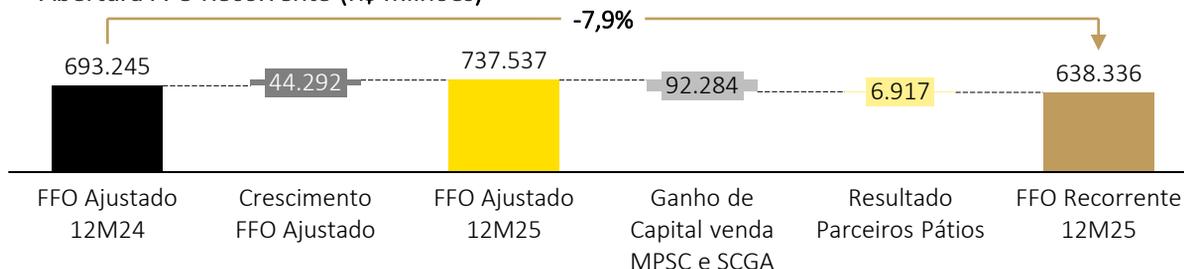
## Abertura EBITDA Recorrente (R\$ milhões)



## Abertura Lucro Líquido Recorrente (R\$ milhões)



## Abertura FFO Recorrente (R\$ milhões)

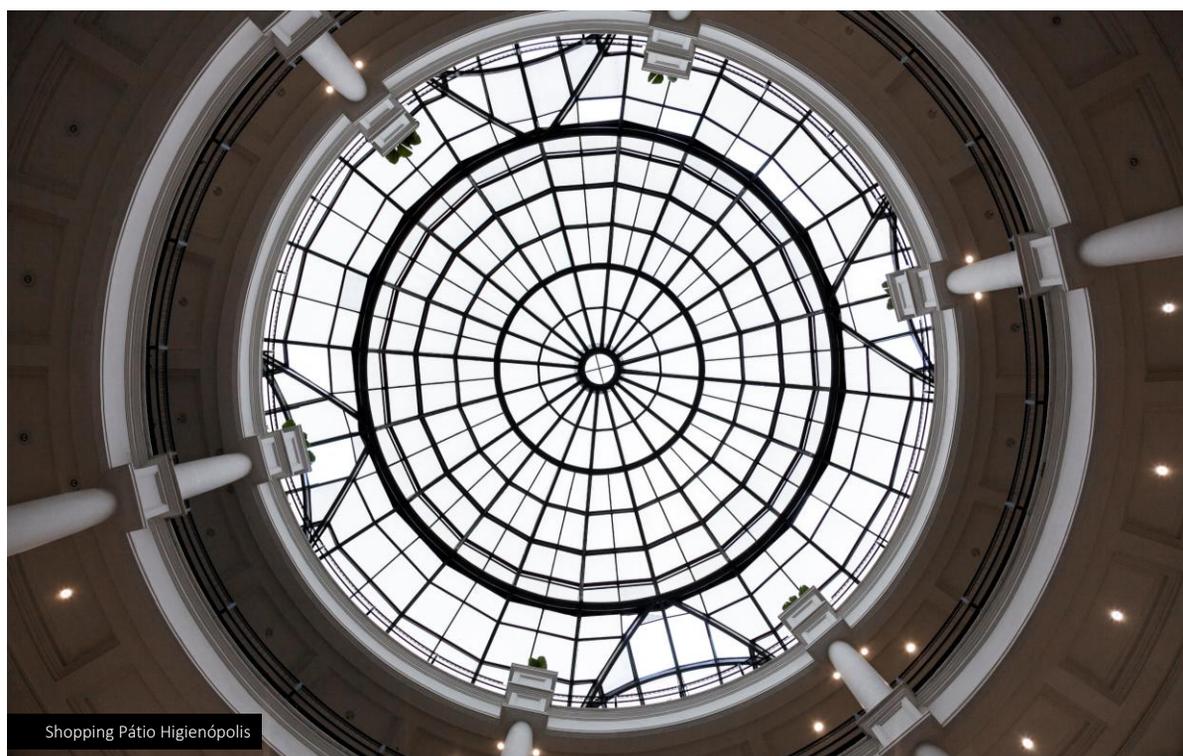


## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO - SHOPPINGS

Os resultados operacionais e financeiros de 2025 refletem a consolidação das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a partir de abril; portanto, vale ressaltar que a partir do 3T25 os resultados estão apresentados limpos dos efeitos dos parceiros na aquisição.

DRE Shoppings - Gerencial (R\$ mil) <sup>1</sup>	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
Aluguel mínimo mensal	223.041	212.280	5,1%	906.902	821.000	10,5%
Aluguel percentual	35.223	28.290	24,5%	104.578	82.896	26,2%
Locação temporária	38.817	34.795	11,6%	124.611	107.768	15,6%
Taxa de administração	24.938	19.874	25,5%	88.004	67.256	30,8%
Estacionamento	67.855	65.535	3,5%	261.759	228.314	14,6%
Outros (Shopping)	6.211	6.896	-9,9%	23.812	26.432	-9,9%
<b>Receita Bruta</b>	<b>396.084</b>	<b>367.671</b>	<b>7,7%</b>	<b>1.509.664</b>	<b>1.333.667</b>	<b>13,2%</b>
Impostos e descontos	-37.639	-38.082	-1,2%	-142.717	-136.680	4,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>358.446</b>	<b>329.589</b>	<b>8,8%</b>	<b>1.366.948</b>	<b>1.196.987</b>	<b>14,2%</b>
Custos	-33.037	-28.689	15,2%	-139.467	-136.333	2,3%
Despesas administrativas	-41.427	-41.827	-1,0%	-137.958	-124.073	11,2%
Despesas pré-operacionais	-361	-1.156	-68,8%	-2.173	-2.927	-25,7%
Outras receitas (disp.) operacionais	30.702	48.968	-37,3%	206.848	77.342	167,4%
Resultado de equivalência patrimonial	402	400	0,6%	1.610	1.667	-3,4%
<b>EBITDA</b>	<b>314.726</b>	<b>307.285</b>	<b>2,4%</b>	<b>1.295.808</b>	<b>1.012.662</b>	<b>28,0%</b>
Margem EBITDA	87,8%	93,2%	-5,4 p.p.	94,8%	84,6%	10,2 p.p.

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



Shopping Pátio Higienópolis

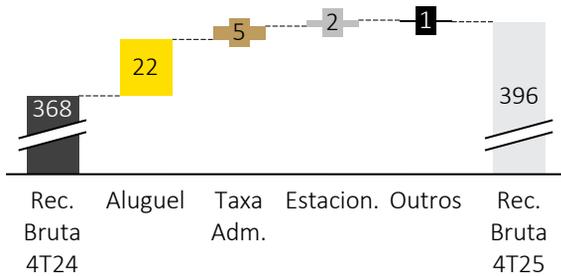


# RECEITA BRUTA - SHOPPINGS

ALUGUÉIS AVANÇAM MESMO COM IGP-M BAIXO E RECEITA DE ADMINISTRAÇÃO CRESCE COM MOVIMENTOS DE M&A

A Receita Bruta no 4T25, apresentou um aumento de 7,7% sobre o 4T24.

Crescimento receita bruta 4T25 (R\$ milhões)

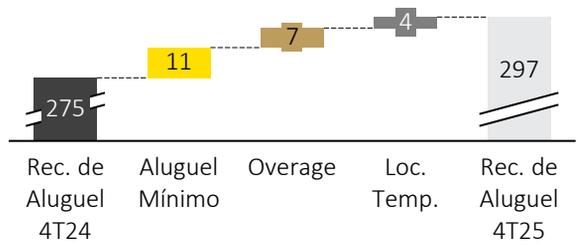


A receita de aluguel total, composta por aluguel mínimo, aluguel percentual e locações temporárias, representou 75,0% da receita bruta e registrou um aumento de 7,9% versus o 4T24.

Os principais fatores que contribuíram para o resultado do período, foram:

- **Aluguel Mínimo:** crescimento de 5,1%, refletindo um efeito de repasse do IGP-M nos aniversários contratuais de 3,3% no portfólio, além de reflexos positivos das movimentações no mix de lojas com maior rentabilidade como: leasing spreads positivos aplicados nas renovações de contratos e incorporação do Pátio Paulista na base;
- **Aluguel Percentual (overage):** crescimento de 24,5%, impulsionado pelo desempenho de vendas dos lojistas e pela maior proporção de operações que atingiram o patamar de pagamento do aluguel variável, reforçando a capacidade do portfólio de capturar upside;
- **Locações Temporárias:** aumento de 11,6%, reflexo do aumento da procura pelo portfólio de produtos de mídia da Companhia e do poder de reprecificação desses espaços. Também, complementam esse resultado o crescimento expressivo da locação de espaços de eventos nos shoppings.

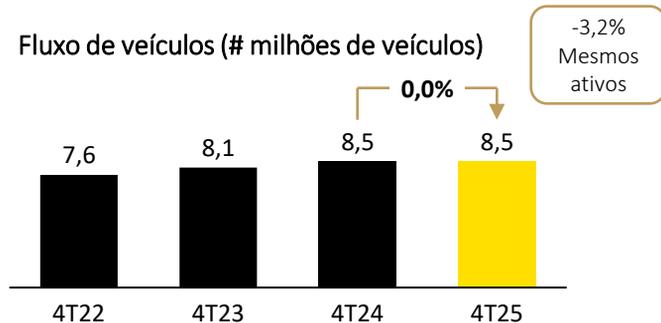
Crescimento receita de aluguel 4T25 (R\$ milhões)



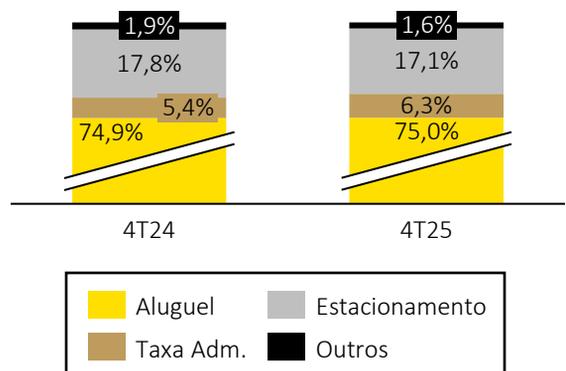
A receita de Taxa de Administração apresentou crescimento de 25,5% em relação ao 4T24, impactada positivamente pelo avanço do resultado operacional dos shoppings, o início da administração do Pátio Paulista e o início da cobrança da taxa de administração sobre os alugueis nos shoppings Market Place e Galleria a partir de 2025, decorrente da entrada de novos sócios nesses ativos.

A Receita de Estacionamento no 4T25 apresentou um crescimento de 3,5% em relação ao 4T24, refletindo o reajuste de tarifas nos últimos períodos. O fluxo de veículos se manteve estável em relação ao mesmo período no ano anterior.

Fluxo de veículos (# milhões de veículos)



Composição da receita bruta em 4T's (% total)





## CUSTOS E DESPESAS - SHOPPINGS

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

Os Custos de Aluguéis e Serviços mantiveram-se estáveis em relação ao 3T25. O aumento de 15,2% na comparação com o 4T24 decorre de uma base menor de custos de Estacionamento naquele trimestre, em função de uma reversão pontual de IPTU no valor de R\$ 4 milhões registrada no 4T24. No acumulado do ano, excluindo esse efeito específico, os Custos de Aluguéis e Serviços não apresentaram crescimento.

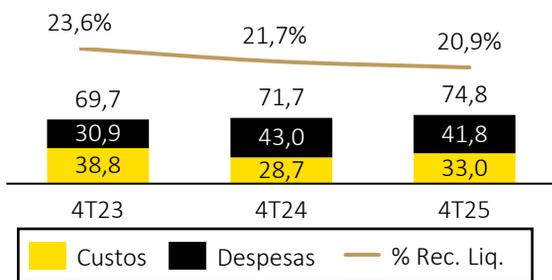
As Despesas Administrativas recuaram 1% em relação ao 4T24, influenciadas principalmente pela redução em despesas de pessoal pelo PLR menor versus 4T24 e pela menor despesa com remuneração baseada em ações (afetada por um incremento pontual no 4T24). As linhas de Serviços de Terceiros e Outros registraram aumento devido a despesas com consultorias e capacitações para executivos, alinhadas ao fortalecimento da governança e da gestão corporativa.

No acumulado do ano, as Despesas Administrativas atingiram um aumento de 11,2% sendo impactada por efeitos não recorrentes incorridos na despesa de pessoal. Desconsiderando esse efeito as Despesas Administrativas teria crescido 9,2%, e na linha de Pessoal, o crescimento seria de 4,99% em relação ao acumulado de 2024.

Despesas - Shopping (R\$ MM)	12M25	12M24	Var. (%)
Pessoal	-80,8	-74,4	8,61%
(-) Não recorrentes	7,1	4,2	69,05%
<b>Pessoal Ajustado</b>	<b>-73,7</b>	<b>-70,2</b>	<b>4,99%</b>

Vale destacar que os Custos e Despesas como percentual da Receita Líquida mantêm uma tendência consistente de queda ao longo dos últimos trimestres, reforçando o compromisso da Companhia com a eficiência operacional e a disciplina financeira.

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



### Despesas Pré-operacionais

Em relação às Despesas Pré-operacionais o valor encerrou o 4T25 em R\$361 mil com uma redução de 68,8% vs o 4T24, no ano o valor encerrou em R\$2,2 milhões. Em 2026 a Iguatemi continuará reconhecendo esses valores ao longo da execução dos seus projetos de expansão e desenvolvimento imobiliários próprios como Casa Figueira e expansões do Iguatemi Brasília e Iguatemi São Paulo

Custos e despesas – Shoppings (R\$ mil)	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
<b>Custos de Aluguéis e Serviços</b>	<b>-33.037</b>	<b>-28.689</b>	<b>15,2%</b>	<b>-139.467</b>	<b>-136.333</b>	<b>2,3%</b>
Pessoal	-9.680	-9.970	-2,9%	-36.332	-38.359	-5,3%
Serviços de terceiros	-2.644	-4.135	-36,1%	-14.506	-13.485	7,6%
Fundo de promoção	-1.020	-1.026	-0,6%	-4.066	-3.507	15,9%
Estacionamento	-10.024	-6.184	62,1%	-43.203	-38.773	11,4%
Outros	-9.669	-7.374	31,1%	-41.361	-42.209	-2,0%
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>-41.427</b>	<b>-41.827</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-137.958</b>	<b>-124.073</b>	<b>11,2%</b>
Pessoal	-25.949	-27.463	-5,5%	-80.804	-74.374	8,6%
Remuner. baseado em ações	-4.556	-5.139	-11,3%	-18.224	-15.795	15,4%
Serviços de terceiros	-5.987	-5.098	17,5%	-20.646	-17.700	16,6%
Outros	-4.934	-4.128	19,5%	-18.285	-16.204	12,8%
<b>Total</b>	<b>-74.464</b>	<b>-70.517</b>	<b>5,6%</b>	<b>-277.425</b>	<b>-260.407</b>	<b>6,5%</b>

## OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS - SHOPPINGS

VENDA DOS PRIMEIROS LOTES DO BAIRRO CASA FIGUEIRA GERA RESULTADO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO NO 4T25

As Outras Receitas e Despesas Operacionais totalizaram R\$ 30,7 milhões no trimestre, representando uma queda de 37,3% em relação ao 4T24, reflexo principalmente da menor receita proveniente do Desenvolvimento Imobiliário e da forte reversão de PDD registrada no ano anterior.

Destacamos ainda o início da fase de comercialização dos lotes do Bairro Casa Figueira, que gerou resultado de R\$ 15,8 milhões no período. No acumulado do ano, o crescimento de 167,4% decorre do ganho de capital das vendas de participações ocorridas no 2T25.

Outras Rec. (Desp.) Op. - Shopping (R\$ mil)	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	15.870	35.000	-54,7%	15.870	35.000	-54,7%
Revenda de ponto	19.150	8.907	115,0%	35.802	33.230	7,7%
Resultado vendas shoppings	0	0	0,0%	139.065	0	0,0%
Outros	-4.318	5.061	-185,3%	16.110	9.112	76,8%
<b>Total</b>	<b>30.702</b>	<b>48.968</b>	<b>-37,3%</b>	<b>206.848</b>	<b>77.342</b>	<b>167,4%</b>

## RESULTADO VAREJO

ESTRATÉGIA DE DIFERENCIAÇÃO MANTÉM CRESCIMENTO E RENTABILIDADE DO VAREJO

No 4T25, as operações de varejo novamente tiveram crescimento expressivo de 38,8% na receita bruta frente ao 4T24. Esse resultado é reflexo de um crescimento nas vendas mesmas lojas (SSS) de 23% em relação ao ano anterior, além das inaugurações de: CDG (Comme des Garçons) no Iguatemi São Paulo a nova loja da Birkenstock no Shopping Pátio Higienópolis e Pop Up do Iguatemi 365 no JK Iguatemi.

R\$ 9,8 milhões com crescimento de 23,4% sobre o ano anterior e uma margem EBITDA de 15,3% para o 4T25.

Esse desempenho reflete não apenas a abertura de novas lojas, mas sobretudo a força do crescimento orgânico das marcas do portfólio, que seguem impulsionando as vendas e contribuindo para a expansão das margens. A evolução consistente das lojas próprias reforça a eficácia da nossa estratégia de diferenciação, consolidando nossos empreendimentos como referências em experiência e geração de valor.

Os custos de mercadorias e despesas acompanharam o crescimento das receitas, e avançaram 36,5% frente ao mesmo período do ano anterior, gerando um EBITDA positivo de

DRE Varejo Ajustado - i-Retail e Iguatemi 365 (R\$ mil) <sup>1</sup>	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
<b>Receita bruta</b>	<b>86.453</b>	<b>62.302</b>	<b>38,8%</b>	<b>235.413</b>	<b>167.987</b>	<b>40,1%</b>
Impostos e descontos	-22.285	-16.646	33,9%	-61.586	-43.378	42,0%
<b>Receita líquida</b>	<b>64.168</b>	<b>45.656</b>	<b>40,5%</b>	<b>173.826</b>	<b>124.609</b>	<b>39,5%</b>
Custos e despesas	-52.823	-38.687	36,5%	-150.330	-114.058	31,8%
Outras receitas (desp.) operacionais	-1.516	999	-251,8%	-2.678	1.052	-354,6%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>9.828</b>	<b>7.967</b>	<b>23,4%</b>	<b>20.819</b>	<b>11.603</b>	<b>79,4%</b>
Margem EBITDA	15,3%	17,5%	-2,1 p.p.	12,0%	9,3%	2,7 p.p.



(1) Sem Linearização.



# RESULTADO FINANCEIRO

RESULTADO FINANCEIRO NO 4T25 MANTEM-SE ESTÁVEL FRENTE AO APRESENTADO NO 3T25

O Resultado Financeiro Líquido do 4T25 permaneceu no mesmo patamar do trimestre anterior, totalizando R\$ 106 milhões, 34,2% acima do 4T24. Essa variação reflete, principalmente, o aumento do CDI no período (3,59% no 4T25 versus 2,68% no 4T24) e a elevação de 17,2% da dívida líquida.

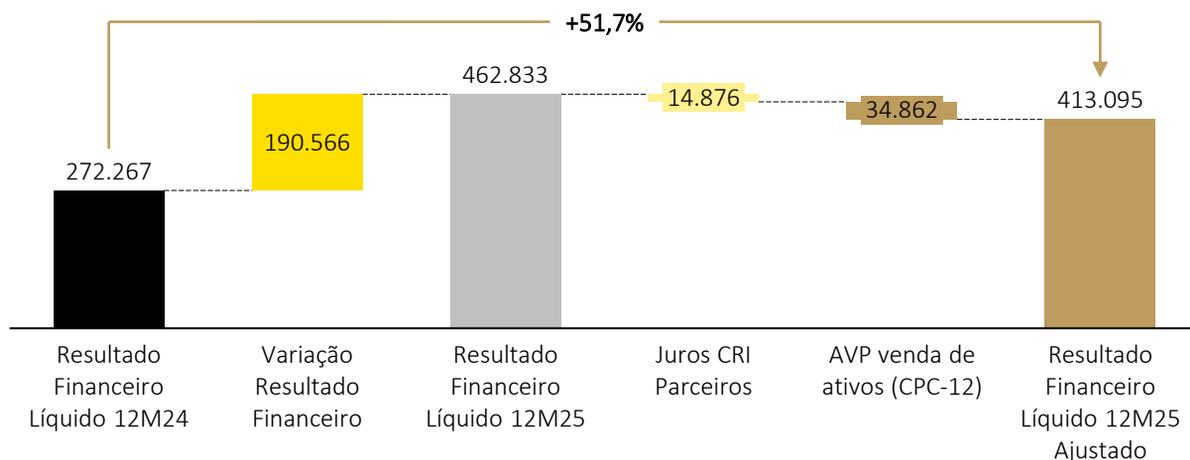
As Receitas Financeiras apresentaram crescimento de 350,8% na comparação com o 4T24, influenciadas pelo impacto negativo na posição de SWAP no 4T24 e pelo aumento de 61,1% nos rendimentos de aplicações financeiras. Além disso, a linha de Outras Receitas Financeiras foi afetada pela atualização de valores de contas a receber e pelo ajuste a valor presente (AVP) relacionado a terrenos e operações de M&A.

O aumento de 77,0% das Despesas Financeiras na comparação com o 4T24 reflete principalmente o maior custo de capital, decorrente da alta do CDI e do maior endividamento médio no período, além das atualizações de contas a pagar associados às aquisições. Na comparação anual, a linha de despesas com juros cresceu 46,2%.

No acumulado do ano, tirando os efeitos de Resultado Financeiro não recorrente gerado no 2T25, o Resultado Financeiro apresenta piora de 51,7% impactado substancialmente pelo aumento dos juros e dívida líquida versus 2024.

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>55.699</b>	<b>12.354</b>	<b>350,8%</b>	<b>194.968</b>	<b>118.202</b>	<b>64,9%</b>
Rendimento aplicações	50.969	31.644	61,1%	195.792	166.921	17,3%
Resultado operação SWAP	0	-19.114	-100,0%	12.890	-46.037	-128,0%
Outros	4.730	-175	-2797,3%	-13.715	-2.683	411,1%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>-161.787</b>	<b>-91.393</b>	<b>77,0%</b>	<b>-608.063</b>	<b>-390.469</b>	<b>55,7%</b>
Despesas com juros	-150.250	-102.805	46,2%	-563.434	-411.144	37,0%
Outros	-11.537	11.412	-201,1%	-44.629	20.675	-315,9%
<b>Total - Recorrente</b>	<b>-106.088</b>	<b>-79.039</b>	<b>34,2%</b>	<b>-413.095</b>	<b>-272.267</b>	<b>51,7%</b>
<b>Resultado Financeiro não recorrente (R\$ mil)</b>	<b>4T25</b>	<b>4T24</b>	<b>Var. %</b>	<b>12M25</b>	<b>12M24</b>	<b>Var. %</b>
Juros CRI Parceiros			n/a	-14.876		n/a
AVP venda de ativos (CPC-12)			n/a	-34.862		n/a
<b>Total - Recorrente</b>			<b>n/a</b>	<b>-49.738</b>		<b>n/a</b>
<b>Total</b>	<b>-106.088</b>	<b>-79.039</b>	<b>34,2%</b>	<b>-462.833</b>	<b>-272.267</b>	<b>70,0%</b>

## Abertura Resultado Financeiro Líquido (R\$ milhões)



## IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

A alíquota efetiva de imposto de renda e contribuição social encerrou o 4T25 em 10,0% com redução de 8,7 p.p. quando comparada com o 4T24, que havia fechado em 18,7%. A alíquota é impactada pela estrutura societária da Iguatemi, e além disso foi influenciada por:

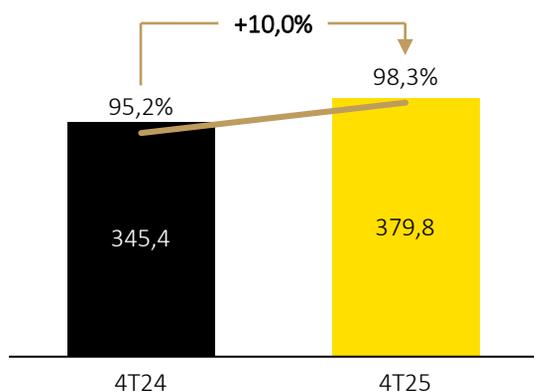
(i) maiores despesas financeiras e; (ii) reconhecimento de prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social relativos a aquisição das empresas relacionadas a compra do SPP e SPH em 2025.

## NOI, LUCRO LÍQUIDO E FFO

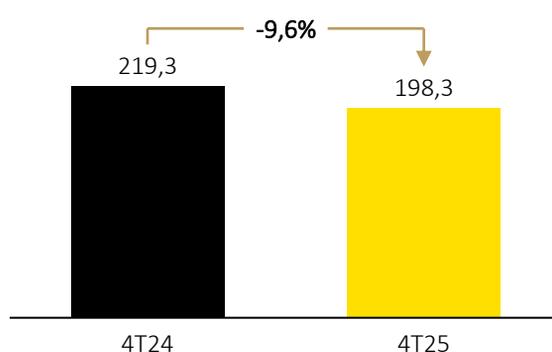
No 4T25, o NOI apresentou crescimento de 10% em relação ao 4T24.

O FFO Ajustado<sup>(1)</sup> apresentou uma queda de 9,6% quando comparado ao 4T24.

Evolução do NOI (R\$ milhões)

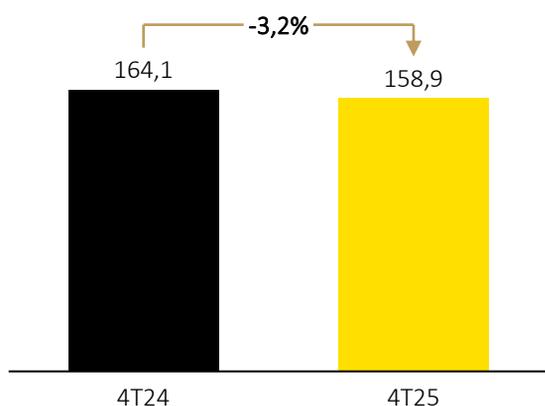


Evolução do FFO Ajustado<sup>(1)</sup> (R\$ milhões)



Conforme divulgado no 1T25, a Companhia revisou a vida útil contábil de seus shoppings, o que resultou em uma melhora na linha de depreciação. Essa revisão levou a uma redução de 28,7% na depreciação, em comparação ao 4T24

Evolução do Lucro Líquido Ajustado<sup>(1)</sup> (R\$ milhões)



Shopping Praia de Belas

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

## ENDIVIDAMENTO

NO 4T25, A IGUATEMI REDUZIU SUA ALAVANCAGEM PARA PATAMAR INFERIOR AO PERÍODO PRÉVIO ÀS OPERAÇÕES RELEVANTES DE M&A

A Iguatemi S.A. encerrou o 4T25 com manutenção do nível de Endividamento total e aumento de 3,0% da Dívida Líquida, reflexo do maior volume de Capex realizado no trimestre.

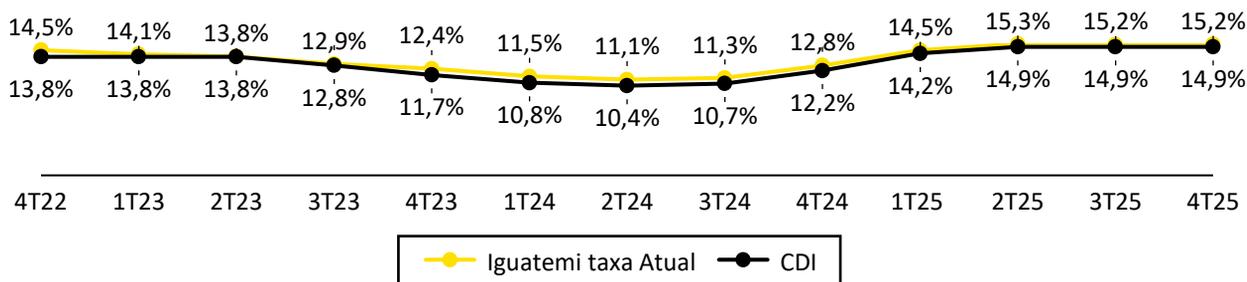
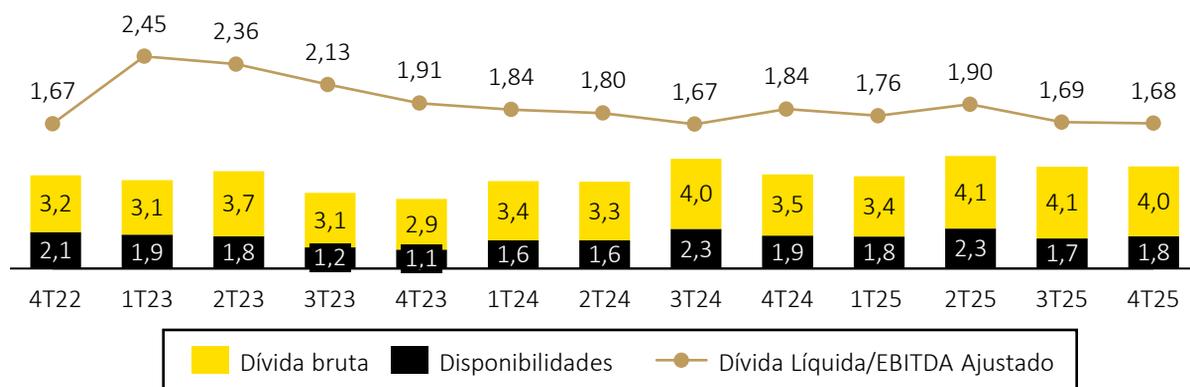
O custo da dívida permaneceu estável em 102% do CDI, abaixo de 2024, reforçando a disciplina financeira da Companhia em um ambiente de juros elevados. A **alavancagem** (Dívida Líquida/EBITDA Ajustado) fechou o ano em

**1,68x**, versus 1,84x no 4T24. Desconsiderando o efeito do ganho com as vendas do Complexo Market Place e do Galleria, a **alavancagem ajustada** termina o ano em **1,88x**. Vale destacar que, mesmo com a compra de ativos relevantes como RioSul (3T24), Pátio Paulista e participação adicional do Pátio Higienópolis (2T25) a alavancagem se manteve inferior a apresentada no 4T23, antes do início do ciclo de investimentos.

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 (LTM) <sup>(1)</sup>	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

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

### Evolução endividamento e alavancagem





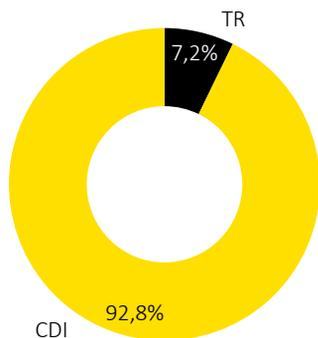
# ENDIVIDAMENTO

CUSTO DA DÍVIDA SEGUE BAIXO COM EXCELÊNCIA NA GESTÃO DE PASSIVOS

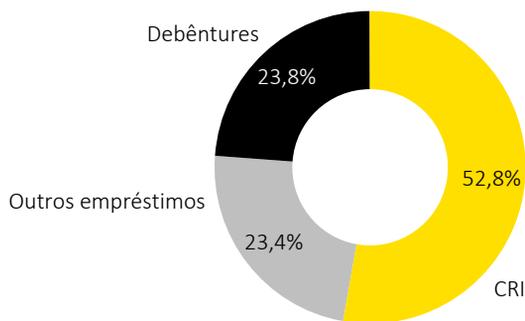
	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
<b>Prazo da Dívida (anos)</b>	2,8	4,2	4,7	4,7	4,6	4,3	4,7	5,5	5,3	5,1	4,9	4,8	4,7
<b>Custo da Dívida (%CDI)</b>	106%	103%	101%	102%	106%	107%	107%	106%	105%	103%	102%	102%	102%

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/12/2025	%	30/09/2025	%
TR	284.886	7,2%	303.756	7,4%
CDI	3.651.329	92,8%	3.789.078	92,6%
Curto Prazo	284.886	7,2%	271.549	6,6%
Longo Prazo	3.651.329	92,8%	3.821.285	93,4%

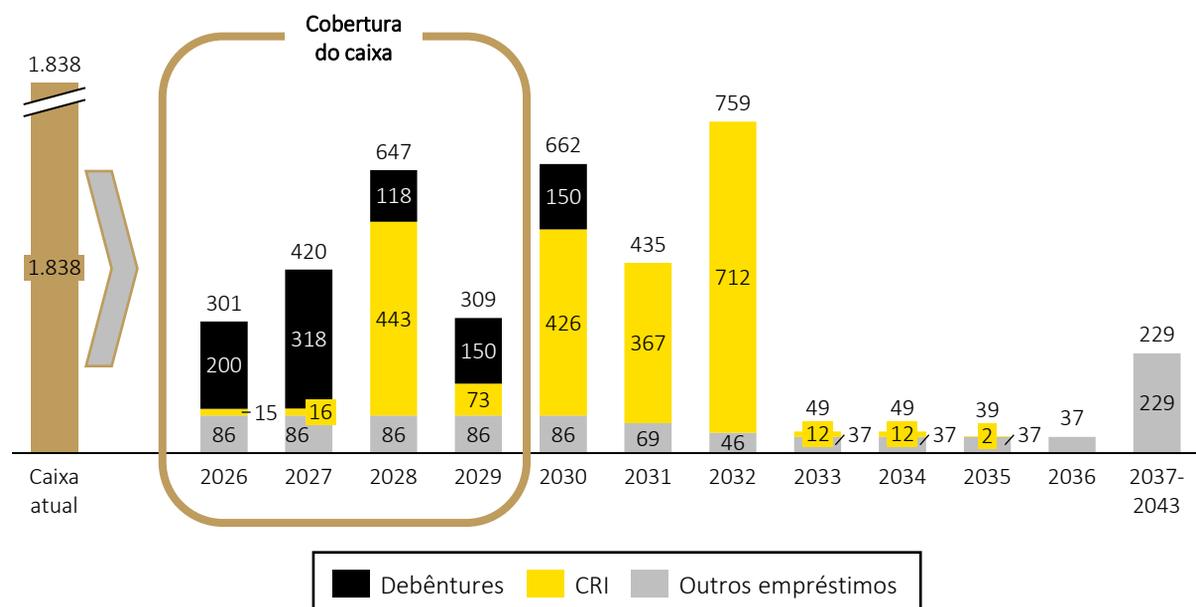
Perfil da dívida por indexador



Perfil da dívida por modalidade<sup>1</sup>



Cronograma de amortização da dívida <sup>(1)</sup> - Anual (R\$ milhões)



(1) Visão caixa;

## FLUXO DE CAIXA

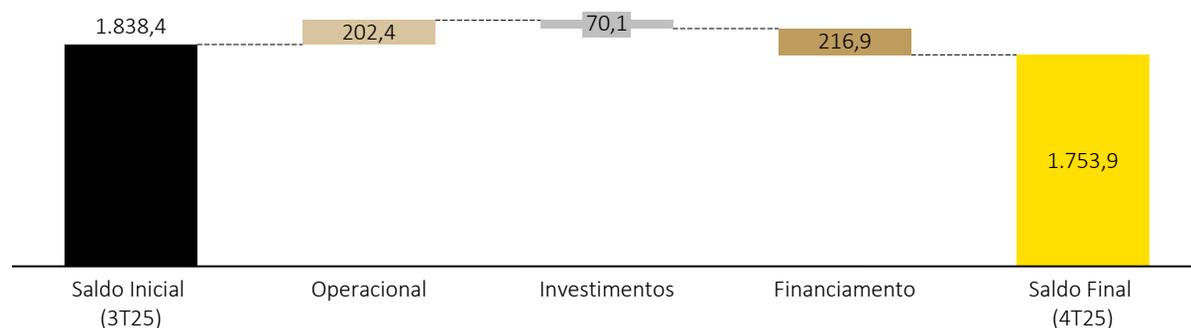
O caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) reduziu em R\$ 84,5 milhões em comparação ao trimestre anterior (3T25), finalizando em R\$ 1.753 milhões.

Principais variações foram (R\$ milhões):

- Caixa Líquido gerado pelas atividades

operacionais<sup>(1)</sup> de R\$ 202,4 milhões;

- Caixa Líquido das atividades de investimentos<sup>(2)</sup> negativo em R\$ 70,1 milhões;
- Caixa Líquido das atividades de financiamento<sup>(3)</sup> de R\$ 216,9 milhões negativos.



- (1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 208,6 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.  
 (2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 174,8 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".  
 (3) Caixa de Financiamento ajustado em R\$ 145,7 milhões referentes ao pagamento de ações em tesouraria.

## INVESTIMENTOS

No 4T25, a Iguatemi investiu R\$110,1 milhões em CAPEX total, totalizando R\$301,1 milhões em 2025. Considerando os M&A's (Compras e vendas) o investimento total líquido foi de R\$738,5 milhões no ano.

Vale destacar que, conforme mencionado anteriormente (pág 4 e pág 8) a Iguatemi fez a aquisição de R\$35,8 milhões em CEPAC's da Operação Urbana Faria Lima.

CAPEX (R\$ mil)	2025
Manutenção	58.699
Desenvolvimento Imobiliário	170.292
Outros	72.053
<b>Total<sup>(1) (2)</sup></b>	<b>301.045</b>
Aquisições <sup>(3)</sup>	747.458
Desinvestimentos <sup>(3)</sup>	- 310.000
<b>Investimento Líquido Total</b>	<b>738.503</b>



Shopping Galleria

- (1) CAPEX compartilhado no guidance  
 (2) Não considera valores de capitalizações, que no trimestre somam R\$55,7 milhões no ano.  
 (3) No 4T25, foi realizada uma reclassificação para melhor apresentar o investimento líquido do período, dessa forma foram incluídas as vendas de participação para Funcef e RBR na linha de Aquisições, proporcionando maior clareza nas demonstrações financeiras na visão anual.



# PORTFÓLIO IGUATEMI

RECICLAGEM DE PORTFÓLIO COMO PARTE DA ESTRATÉGIA DA COMPANHIA

Portfólio	Cidade	ABC Total Média (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	ABL Total Média (m <sup>2</sup> )	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação 4T25
Iguatemi São Paulo	São Paulo	48.854	48.854	59,66%	29.146	99,4%
JK Iguatemi	São Paulo	34.081	34.081	100,00%	34.081	97,9%
Pátio Higienópolis	São Paulo	34.100	34.100	28,95%	9.872	99,1%
Pátio Paulista	São Paulo	38.138	38.138	11,45%	4.367	99,2%
Market Place	São Paulo	21.262	21.262	51,00%	10.844	96,0%
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.958	30.958	60,00%	18.575	96,6%
Iguatemi Campinas	Campinas	77.519	73.350	70,00%	51.345	97,3%
Galleria	Campinas	32.153	32.153	51,00%	16.398	98,2%
Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup>	Sorocaba	64.122	64.122	61,01%	39.123	97,1%
Iguatemi Esplanada - área proprietária <sup>(3)</sup>	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678	100%
Shopping Rio Sul	Rio de Janeiro	51.870	51.870	16,63%	8.626	97,8%
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.506	43.506	88,96%	38.703	95,2%
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.810	43.810	88,00%	38.552	93,7%
<b>Subtotal Sudeste</b>		<b>526.928</b>	<b>519.881</b>	<b>58,34%</b>	<b>303.309</b>	
Iguatemi Porto Alegre <sup>(4)</sup>	Porto Alegre	68.792	68.792	42,58%	29.291	97,4%
Praia de Belas	Porto Alegre	46.165	46.165	57,55%	26.568	87,4%
<b>Subtotal Sul</b>		<b>114.957</b>	<b>114.957</b>	<b>48,59%</b>	<b>55.860</b>	
Iguatemi Brasília	Brasília	34.698	34.698	64,00%	22.207	97,5%
<b>Subtotal DF</b>		<b>34.698</b>	<b>34.698</b>	<b>64,00%</b>	<b>22.207</b>	
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.120	20.120	51,00%	10.261	98,4%
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	20.120	20.120	54,00%	10.865	95,8%
Power Center Iguatemi Campinas <sup>(5)</sup>	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201	99,8%
<b>Subtotal Outlet e Power Center</b>		<b>67.773</b>	<b>67.773</b>	<b>62,45%</b>	<b>42.327</b>	
<b>Subtotal Shoppings</b>		<b>744.356</b>	<b>737.309</b>	<b>57,47%</b>	<b>423.702</b>	<b>96,7%</b>
Market Place Torre I	São Paulo	15.345	15.345	51,00%	7.826	
Market Place Torre II	São Paulo	13.389	13.389	51,00%	6.828	
Torre Iguatemi Porto Alegre <sup>(4)</sup>	Porto Alegre	10.276	10.276	42,58%	4.376	
Torre Sky Galleria	Campinas	14.500	14.500	52,00%	7.540	
<b>Subtotal Torres</b>		<b>53.510</b>	<b>53.510</b>	<b>49,65%</b>	<b>26.570</b>	
<b>Total</b>		<b>797.866</b>	<b>790.819</b>	<b>56,94%</b>	<b>450.272</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.

## POTENCIAL CONSTRUTIVO

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

No médio/longo prazo, a Iguatemi continuará usando seu potencial construtivo de aproximadamente 1.460 mil m<sup>2</sup> de área privativa/imobiliária para fortalecer suas propriedades existentes.

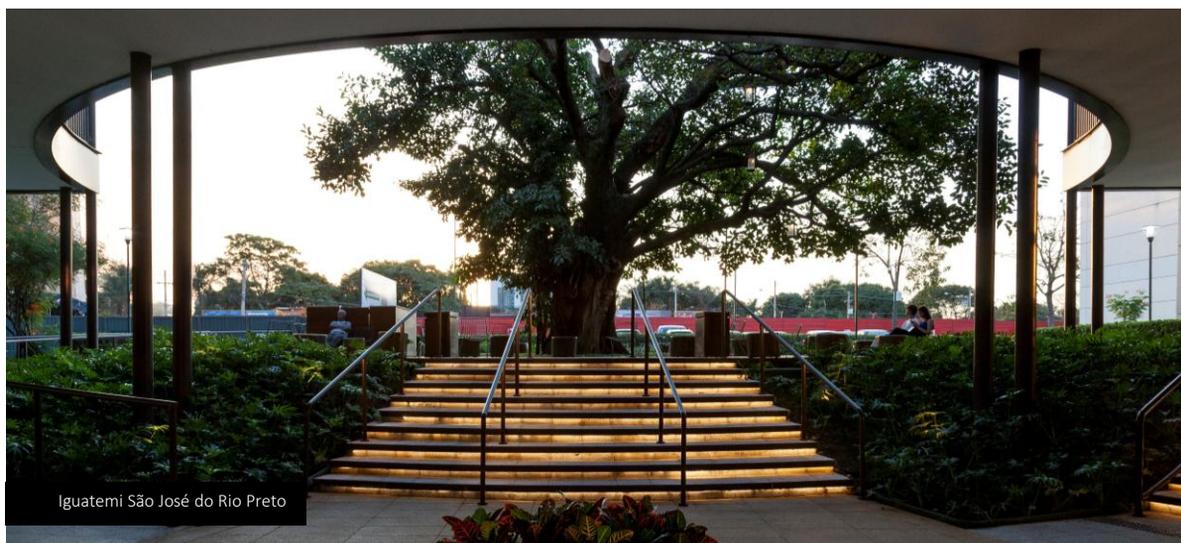
do adensamento dos entornos de nossos empreendimentos. Por esse motivo, temos vendido frações de nossos terrenos para desenvolvimento de projetos de uso misto (comerciais, residenciais, mistos e multifamily).

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

Empreendimento	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Potencial Desenv. m <sup>2</sup> (shopping e torre)	% Iguatemi
Iguatemi São Paulo	41.089	2.746	59,6%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo <sup>(1)</sup>	303.352	1.009.072	24,8%
Iguatemi Campinas	124.892	67.600	70,0%
Iguatemi Campinas - Power Center	59.400	181.635	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	96.440	30.600	42,6%
Iguatemi Esplanada	240.782	188.355	41,3%
Galleria	92.309	43.500	100,0%
Iguatemi Brasília	80.967	5.292	64,0%
Iguatemi Rio Preto	108.112	41.500	88,0%
JK Iguatemi	59.524	22.266	5,5%
<b>Total</b>	<b>1.206.868</b>	<b>1.592.566</b>	<b>38,6%</b>
<b>ABL construída/comercializada</b>		<b>365.420</b>	
<b>Percentual de expansão</b>		<b>435,8%</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.



## PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

ESTIMATIVA DE VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES EM OPERAÇÃO ESTÁ 75,7% ACIMA DO ENTERPRISE VALUE DA EMPRESA

O valor justo das propriedades em operação e em desenvolvimento, já considerando as participações adquiridas nos shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis, encerrou o ano de 2025 em R\$ 17,2 bilhões, 75,7% acima do *Enterprise Value* da Companhia no 4T25.

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

dos empreendimentos.

As seguintes premissas foram utilizadas:

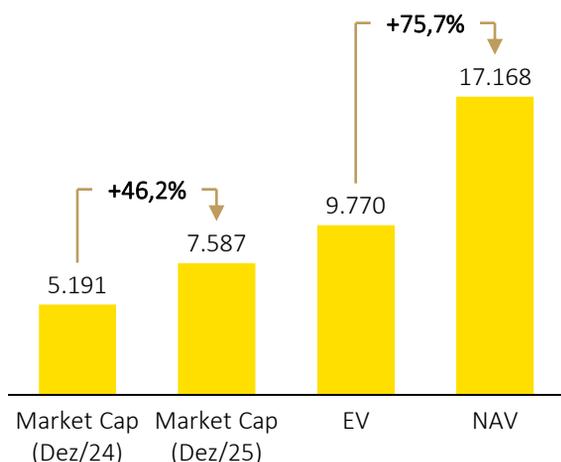
- Taxa de desconto real de 9,2% a.a.;
- Taxa de crescimento real na perpetuidade de 2,0% a.a.;
- Não está considerado no cálculo quaisquer projetos greenfield.

### Unit Equivalente

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	12M25
Valor a 100% (R\$ milhões)	16.406	19.328	21.830	24.780	24.888	23.859	20.908	22.728	26.988	32.203
Participação Iguatemi (R\$ milhões)	9.027	10.534	11.872	14.011	14.612	14.034	12.752	14.070	15.631	17.168
ABL total (mil m <sup>2</sup> )	746	746	757	710	711	709	723	727	753	753
ABL própria (mil m <sup>2</sup> )	455	455	459	453	471	469	489	490	481	481
Número de Ações (mil)	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	264.109	300.585	300.585	300.585	296.728
Preço da Ação (R\$)	24,66	37,14	36,86	52,98	39,97	16,90	17,59	23,63	17,27	25,57
NAV por Ação (R\$)	51,11	59,65	67,22	79,33	82,74	53,14	42,42	46,81	52,00	57,86

Data base: 31/12/2025

### NAV e Market Cap da Companhia (R\$ milhões)<sup>(1)</sup>



Iguatemi Brasília

(1) Data base do Market Cap e EV: 31/12/2025;

## EVENTOS

IGUATEMI SEGUE LEVANDO EXPERIÊNCIAS MEMORÁVEIS PARA OS SEUS CLIENTES

### NATAL IGUATEMI

A Iguatemi encerrou mais um ano com uma programação exclusiva de Natal, reunindo a tradicional chegada do Papai Noel, oficinas temáticas e eventos especiais.

Neste ano, os shoppings RIOSUL e Pátio Paulista se destacaram com suas primeiras celebrações natalinas sob gestão da Iguatemi. No Pátio Paulista, a festa realizada em 16 de novembro — com atrações exclusivas — impulsionou o fluxo de visitantes, que cresceu 20% em relação ao mesmo dia do ano anterior.



Festa de Natal – Pátio Paulista

Já o Shopping RIOSUL promoveu, entre novembro e dezembro, quatro dias de desfiles temáticos com personagens e coral, animando o público em diferentes momentos do dia.



Parada de Natal – RIOSUL

Além dessas ativações, a temporada também foi marcada por um dos destaques mais aguardados do período: o show de luzes com projeção mapeada no Shopping Pátio Higienópolis, acompanhado de oficinas e atividades infantis que reforçaram o clima natalino.



Festa de Natal – Pátio Higienópolis

Dando continuidade à sua tradição, o Shopping Iguatemi São Paulo apresentou uma agenda intensa, incluindo a 6ª edição da Parada de Natal, que reuniu mais de 2 mil convidados, além de oficinas e apresentações. A temporada ainda contou com o Holiday Market da Ralph Lauren, que proporcionou uma experiência imersiva no universo da marca, com brindes e personalização exclusiva de caixas de presente.

### 2ª EDIÇÃO IGUATEMI TRANCOSO

Após o sucesso da primeira edição, 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. A programação também contou com dois luais, com show de Donavon Frankenreiter e Elba Ramalho.



Praia das Tartarugas - Trancoso

### WICKED – A EXPERIÊNCIA

Reforçando sua vocação para trazer atrações exclusivas ao público, o Iguatemi Campinas recebeu, entre 25 de novembro e 1º de fevereiro de 2026, a experiência imersiva “Wicked – A Experiência”. Inspirado na obra de Gregory Maguire, o espaço convidou os visitantes a explorar o universo das bruxas de Oz por meio de ambientes tridimensionais e jornada sensorial envolvente.

## ESG

### IGUATEMI ECERRA 2025 COM RECONHECIMENTOS QUE REFORÇAM O COMPROMISSO COM A AGENDA ESG

#### REFERÊNCIA EM SUSTENTABILIDADE

A Iguatemi encerra 2025 com reconhecimentos importantes no escopo ambiental, resultado da evolução na governança ESG e que reforça nosso compromisso com a gestão eficiente dos recursos naturais e a criação de valor sustentável para todos os stakeholders. Dentre esses reconhecimentos, podemos destacar:

- **ICO2 2026 – B3:** A Iguatemi foi novamente incluída na carteira ICO2 B3, marcando mais um ano consecutivo entre as empresas que se destacam pela gestão eficiente de carbono e pela transparência nas informações climáticas.
- **NOTA B NO CDP:** A Iguatemi obteve nota B no CDP (Carbon Disclosure Project), duas posições acima do resultado de 2024, nas categorias Mudanças Climáticas e Gestão Hídrica, refletindo nosso empenho contínuo em práticas responsáveis e na mitigação de impactos ambientais.
- **Reconhecimento na COP30:** A Iguatemi recebeu uma placa comemorativa na COP30 por estar entre as 30 empresas presentes nos 3 principais índices de sustentabilidade da B3: **ISE B3, ICO2 B3 e IDIVERSA B3.**

#### COMPROMISSO SOCIAL

No âmbito social, as conquistas da Iguatemi são fruto da dedicação da Companhia em manter o bem-estar e a colaboração dentro e fora do ambiente de trabalho.

- **Top Employers:** Em janeiro de 2026, pelo 5º ano consecutivo, a Iguatemi recebeu a certificação Top Employers, reafirmando a disciplina da companhia na gestão de pessoas.



- **Prêmio Nacional de Qualidade de Vida:** no 4T25, mais uma vez a Iguatemi recebeu o Prêmio promovido pela ABQV.



- **Prêmio Ser Humano:** pelo 2º ano consecutivo a Iguatemi foi finalista do Prêmio Ser Humano promovido pela ABRH, na categoria ESG.



#### INICIATIVAS INTERNAS

Em 2025, a companhia continuou se dedicando a iniciativas internas de auxílio aos seus colaboradores e a sociedade. No 4T25, podemos destacar as ações do **Outubro Rosa** visando promover a conscientização e prevenção sobre o câncer de mama e câncer de colo do útero. Dentre as iniciativas, podemos destacar o **“Estacionou doou”** que na última quarta-feira de outubro reverteu 100% da renda líquida com estacionamento de todos os empreendimentos para instituições de apoio a pacientes oncológicas. Na última década a Iguatemi já doou mais de R\$4 milhões para diferentes entidades, contribuindo para a realização de mais de 18 mil mamografias.



Além disso, o ano de 2025 foi marcado por um excelente resultado da **Academia Iguatemi, programa de aprendizagem dos colaboradores**, e realizou o desenvolvimento de 194 líderes com duas instituições de ensino. O primeiro nível de liderança formou 123 colaboradores na **“Escola do Caos”** e o segundo nível de liderança formou 71 na ISE Business School.

## MERCADO DE CAPITAIS

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

Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 31/12/2025, estão descritos no quadro a seguir:

Composição acionária (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)		IGTI4 (PNs)		IGTI11 (Units)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações PN	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% total		
Acionista controlador	530.132.630	0	4.209.970	8.419.940	79.943.203	26,94%		
Float	24.311.956	2.273.070	212.309.820	424.619.640	216.757.129	73,05%		
Tesouraria	0	0	28.053	56.106	28.053	0,01%		
<b>Total</b>	<b>554.444.586</b>	<b>2.273.070</b>	<b>216.547.843</b>	<b>433.095.686</b>	<b>296.728.385</b>	<b>100,0%</b>		

A Unit da Iguatemi encerrou o 4T25 cotada a R\$ 25,57. Atualmente, 14 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

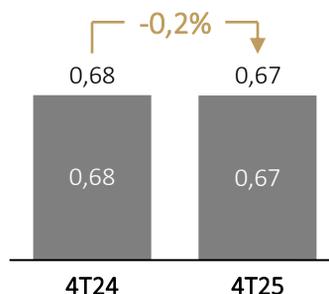
O retorno gerado ao acionista fechou o 4T25 com queda de 0,2% em relação ao 4T24.

### IGTI11

Preço final (31/12/2025)	R\$ 25,57
Maior preço 4T25	R\$ 27,50
Menor preço 4T25	R\$ 22,88
Valorização no 4T25	4,45%
Número de units equivalentes	296.728.385
Market Cap (31/12/2025)	R\$ 7.587.344.812
Média diária de liquidez 4T25	R\$ 54.181.108

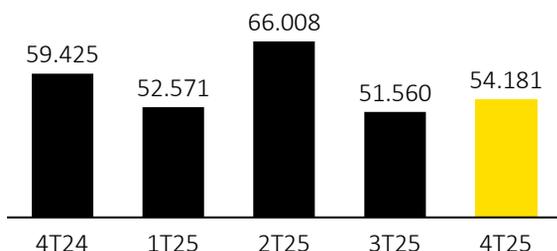
Fonte: Bloomberg. Data base: 31/12/2025

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

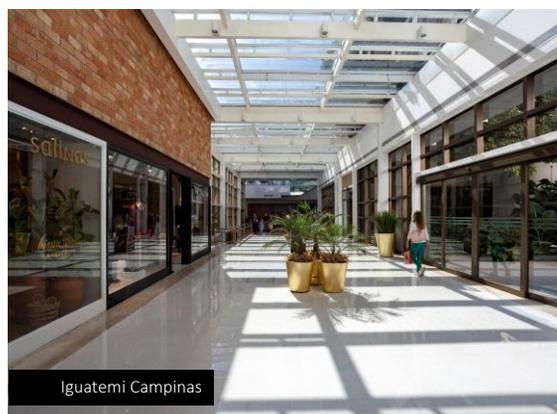


\*Dividendos + Recompra de ações em tesouraria dividido pelas Units equivalentes no período

### Volume trimestral médio (R\$ mil)



Fonte: Bloomberg. Data base: 31/12/2025



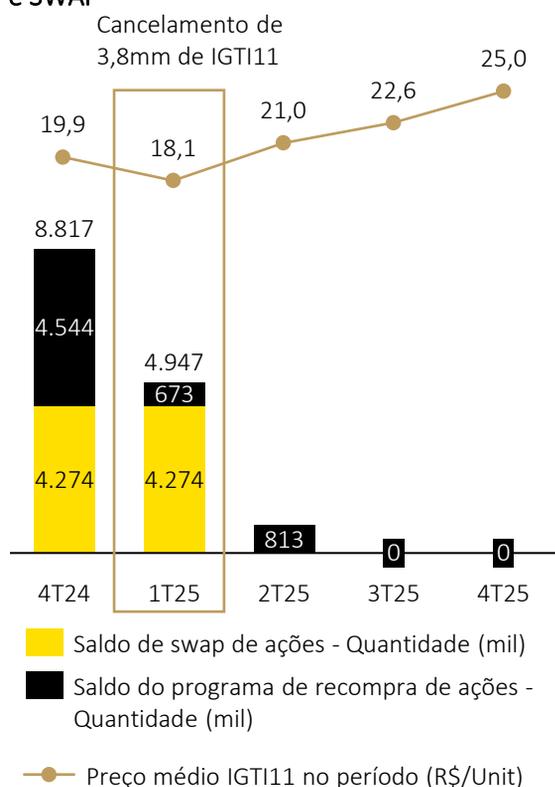
## MERCADO DE CAPITAIS

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

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

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

### Evolução do programa de recompra de ações e SWAP



Iguatemi Porto Alegre

## SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM N° 381/2003

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a partir do primeiro trimestre de 2022. A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente. Estes princípios consistem, de acordo com princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Nota: Os dados não financeiros, tais como ABL, vendas médias, aluguéis médios, custo de ocupação, preços médios, cotações médias, EBITDA e Fluxo de Caixa Proforma não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.

**A Companhia está vinculada a arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social.**

### SOBRE A IGUATEMI S.A.

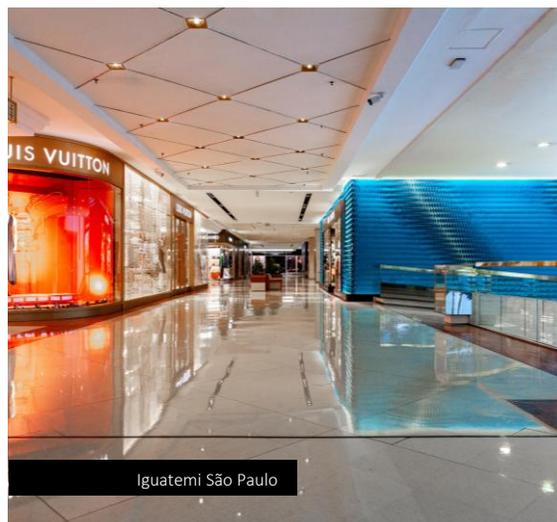
A Iguatemi é uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais, e-commerce premium no modelo marketplace, premium outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais e residenciais.

A Companhia foi pioneira ao inaugurar o primeiro shopping center do país, o Iguatemi São Paulo, que completa 59 anos de atuação no mercado, e atualmente detém participação em 17 shopping centers, dois premium outlets, um e-commerce premium no modelo marketplace e quatro torres comerciais.

Os empreendimentos juntos totalizam 790,8 mil m<sup>2</sup> de ABL total média, sendo a sua ABL própria correspondente a 450,3 mil m<sup>2</sup>

As ações da Iguatemi estão listadas na B3 [IGTI11] e fazem parte do índice Ibovespa. Além disso, desde o dia 02 de janeiro de 2024, a Companhia passou a compor a carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3 ("ISE B3"), referência nacional em sustentabilidade corporativa.

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



# ANEXO

## CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E GERENCIAIS CONSOLIDADAS.

As informações gerenciais da Companhia, baseadas na demonstração do resultado do exercício consolidado, foram elaboradas de forma a refletir a participação da Companhia em todos os Shoppings Centers e Torres de seu portfólio, inclusive consolidando a participação indireta de 6,58% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e Torre anexa (Iguatemi Business) a partir de 1º de janeiro de 2020. Conforme as normas contábeis, esta participação está registrada no resultado de equivalência

patrimonial na demonstração do resultado contábil do período.

Além disso, a Companhia apresenta números gerenciais ajustados, que excluem os efeitos da linearização de descontos e das revenda de ponto por acreditar que essa visão reflete a melhor visão dos resultados financeiros do período. Por último, para melhor entendimento dos resultados do business de shoppings, os resultados de shopping e varejo foram segregados entre as páginas 18 e 21.

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO QUARTO TRIMESTRE DE 2025

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO GERENCIAL

DRE Consolidada – Gerencial (R\$ mil)	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>482.538</b>	<b>429.973</b>	<b>12,2%</b>	<b>1.745.077</b>	<b>1.501.654</b>	<b>16,2%</b>
Deduções, impostos e contribuições	-66.505	-66.262	0,4%	-243.037	-242.766	0,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>416.033</b>	<b>363.711</b>	<b>14,4%</b>	<b>1.502.040</b>	<b>1.258.887</b>	<b>19,3%</b>
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-110.228	-112.957	-2,4%	-371.746	-408.222	-8,9%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>305.805</b>	<b>250.754</b>	<b>22,0%</b>	<b>1.130.295</b>	<b>850.665</b>	<b>32,9%</b>
Despesas/Receitas Operacionais	-39.055	-4.906	696,1%	10.775	-108.507	-109,9%
Despesas Gerais e Administrativas	-56.767	-52.588	7,9%	-185.426	-164.888	12,5%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	17.310	47.282	-63,4%	194.592	66.524	192,5%
Equivalência Patrimonial	402	400	0,6%	1.610	-10.143	-115,9%
<b>Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos</b>	<b>266.750</b>	<b>245.848</b>	<b>8,5%</b>	<b>1.141.070</b>	<b>742.158</b>	<b>53,8%</b>
Resultado Financeiro	-106.088	-79.039	34,2%	-462.833	-272.267	70,0%
Receitas Financeiras	55.699	31.469	77,0%	182.077	118.202	54,0%
Despesas Financeiras	-161.787	-110.508	46,4%	-644.910	-390.469	65,2%
<b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>	<b>160.662</b>	<b>166.809</b>	<b>-3,7%</b>	<b>678.237</b>	<b>469.891</b>	<b>44,3%</b>
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.565	-25.958	-40,0%	-95.609	-70.405	35,8%
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>145.097</b>	<b>140.850</b>	<b>3,0%</b>	<b>582.628</b>	<b>399.486</b>	<b>45,8%</b>
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	145.065	140.804	3,0%	582.512	399.354	45,9%
Atribuído a Sócios Não Controladores	32	46	-30,7%	116	132	-12,0%



## ANEXO

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO CONTÁBIL E CONCILIAÇÃO

DRE Contábil (R\$ mil)	4T25	4T24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>477.859</b>	<b>416.336</b>	<b>14,8%</b>	<b>1.728.738</b>	<b>1.477.074</b>	<b>17,0%</b>
Deduções, impostos e contribuições	-66.236	-65.359	1,3%	-241.906	-240.729	0,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>411.623</b>	<b>350.978</b>	<b>17,3%</b>	<b>1.486.833</b>	<b>1.236.345</b>	<b>20,3%</b>
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-110.154	-110.982	-0,7%	-371.207	-406.667	-8,7%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>301.469</b>	<b>239.996</b>	<b>25,6%</b>	<b>1.115.626</b>	<b>829.678</b>	<b>34,5%</b>
Despesas/Receitas Operacionais	-39.705	-4.582	766,5%	7.203	-108.814	-106,6%
Despesas Gerais e Administrativas	-56.655	-52.028	8,9%	-185.116	-163.231	13,4%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	17.229	46.601	-63,0%	194.202	65.848	194,9%
Equivalência Patrimonial	-279	845	-133,0%	-1.883	-11.431	-83,5%
<b>Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos</b>	<b>261.764</b>	<b>235.414</b>	<b>11,2%</b>	<b>1.122.829</b>	<b>720.864</b>	<b>55,8%</b>
Resultado Financeiro	-101.598	-68.468	48,4%	-446.163	-251.990	77,1%
Receitas Financeiras	80.916	54.692	47,9%	265.677	235.821	12,7%
Despesas Financeiras	-182.514	-123.160	48,2%	-711.840	-487.811	45,9%
<b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>	<b>160.166</b>	<b>166.946</b>	<b>-4,1%</b>	<b>676.666</b>	<b>468.874</b>	<b>44,3%</b>
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.065	-25.704	-41,4%	-94.090	-68.998	36,4%
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>145.101</b>	<b>141.242</b>	<b>2,7%</b>	<b>582.576</b>	<b>399.876</b>	<b>45,7%</b>
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	145.068	141.215	2,7%	582.460	399.771	45,7%
Atribuído a Sócios Não Controladores	32	27	18,5%	116	105	10,5%

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

DRE – Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial (R\$ mil)	4T25 Contábil	Ajustes <sup>1</sup>	4T25 Gerencial	12M25 Contábil	Ajustes <sup>1</sup>	12M25 Gerencial
<b>Receita Bruta</b>	<b>477.859</b>	<b>4.679</b>	<b>482.538</b>	<b>1.728.738</b>	<b>16.339</b>	<b>1.745.077</b>
Deduções, impostos e contribuições	-66.236	-269	-66.505	-241.906	-1.131	-243.037
<b>Receita Líquida</b>	<b>411.623</b>	<b>4.410</b>	<b>416.033</b>	<b>1.486.833</b>	<b>15.207</b>	<b>1.502.040</b>
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-110.154	-74	-110.228	-371.207	-539	-371.746
<b>Resultado Bruto</b>	<b>301.469</b>	<b>4.336</b>	<b>305.805</b>	<b>1.115.626</b>	<b>14.669</b>	<b>1.130.295</b>
Despesas/Receitas Operacionais	-39.705	650	-39.055	7.203	3.572	10.775
Despesas Gerais e Administrativas	-56.655	-112	-56.767	-185.116	-310	-185.426
Outras Receitas e Despesas Operacionais	17.229	81	17.310	194.202	390	194.592
Equivalência Patrimonial	-279	681	402	-1.883	3.493	1.610
<b>Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos</b>	<b>261.764</b>	<b>4.986</b>	<b>266.750</b>	<b>1.122.829</b>	<b>18.241</b>	<b>1.141.070</b>
Resultado Financeiro	-101.598	-4.490	-106.088	-446.163	-16.670	-462.833
Receitas Financeiras	80.916	-25.217	55.699	265.677	-83.600	182.077
Despesas Financeiras	-182.514	20.727	-161.787	-711.840	66.930	-644.910
<b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>	<b>160.166</b>	<b>496</b>	<b>160.662</b>	<b>676.666</b>	<b>1.571</b>	<b>678.237</b>
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.065	-500	-15.565	-94.090	-1.519	-95.609
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>145.101</b>	<b>-4</b>	<b>145.097</b>	<b>582.576</b>	<b>52</b>	<b>582.628</b>
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	145.068	-3	145.065	582.460	52	582.512
Atribuído a Sócios Não Controladores	32	0	32	116	0	116

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



## ANEXO

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	4T25 Contábil	Ajustes <sup>1</sup>	4T25 Gerencial	4T24 Contábil	Ajustes <sup>1</sup>	4T24 Gerencial
<b>Receita Bruta</b>	<b>477.859</b>	<b>4.679</b>	<b>482.538</b>	<b>416.336</b>	<b>13.637</b>	<b>429.973</b>
Impostos e descontos	-66.236	-269	-66.505	-65.359	-903	-66.262
<b>Receita Líquida</b>	<b>411.623</b>	<b>4.410</b>	<b>416.033</b>	<b>350.977</b>	<b>12.734</b>	<b>363.711</b>
Custos	-85.785	-75	-85.860	-67.219	-158	-67.377
Despesas administrativas	-41.314	-112	-41.427	-41.267	-560	-41.827
Despesas Pré-operacionais	-361	0	-361	-1.156	0	-1.156
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	17.229	81	17.310	46.601	681	47.282
Resultado de Equivalência Patrimonial	-279	681	402	845	-445	400
<b>EBITDA</b>	<b>301.113</b>	<b>4.985</b>	<b>306.098</b>	<b>288.781</b>	<b>12.252</b>	<b>301.033</b>
Depreciação e Amortização	-39.349	1	-39.348	-53.368	-1.818	-55.186
<b>EBIT</b>	<b>261.764</b>	<b>4.986</b>	<b>266.750</b>	<b>235.413</b>	<b>10.435</b>	<b>245.848</b>
Receitas Financeiras	80.916	-25.217	55.699	54.692	-23.223	31.469
Despesas Financeiras	-182.514	20.727	-161.787	-123.160	31.767	-91.393
IR e CSLL	-15.066	-499	-15.565	-25.704	-254	-25.958
Participação dos minoritários	-32	0	-32	-27	-19	-46
<b>Lucro Líquido</b>	<b>145.068</b>	<b>-3</b>	<b>145.065</b>	<b>141.214</b>	<b>-410</b>	<b>140.804</b>

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	4T25 Contábil	Ajustes <sup>1</sup>	4T25 Gerencial	4T24 Contábil	Ajustes <sup>1</sup>	4T24 Gerencial
<b>Lucro Líquido</b>	<b>145.100</b>	<b>-3</b>	<b>145.097</b>	<b>141.241</b>	<b>-391</b>	<b>140.850</b>
(+) IR / CS	15.066	499	15.565	25.704	254	25.958
(+) Despesas Financeiras Líquidas	101.598	4.490	106.088	68.468	10.571	79.039
<b>EBIT (LAJIR)</b>	<b>261.764</b>	<b>4.985</b>	<b>266.749</b>	<b>235.413</b>	<b>10.434</b>	<b>245.847</b>
(+) Depreciação e Amortização	39.349	-1	39.348	53.368	1.818	55.186
<b>EBITDA</b>	<b>301.113</b>	<b>4.985</b>	<b>306.098</b>	<b>288.781</b>	<b>12.252</b>	<b>301.033</b>
(+) Linearização <sup>2</sup>	18.457	0	18.457	14.219	-3	14.219
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>319.570</b>	<b>0</b>	<b>324.554</b>	<b>303.000</b>	<b>0</b>	<b>315.252</b>
EBITDA Ajustado - Shoppings	309.741	0	314.726	295.033	0	307.284
EBITDA Ajustado - Varejo	9.828	0	9.828	7.967	0	7.967

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



## ANEXO

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	12M25 Contábil	Ajustes <sup>1</sup>	12M25 Gerencial	12M24 Contábil	Ajustes <sup>1</sup>	12M24 Gerencial
<b>Receita Bruta</b>	<b>1.728.738</b>	<b>16.339</b>	<b>1.745.077</b>	<b>1.477.074</b>	<b>24.580</b>	<b>1.501.654</b>
Impostos e descontos	-241.905	-1.132	-243.037	-240.729	-2.037	-242.766
<b>Receita Líquida</b>	<b>1.486.833</b>	<b>15.207</b>	<b>1.502.040</b>	<b>1.236.345</b>	<b>22.542</b>	<b>1.258.887</b>
Custos	-289.258	-539	-289.797	-250.657	266	-250.391
Despesas administrativas	-138.609	652	-137.958	-124.187	114	-124.073
Despesas Pré-operacionais	-1.156	-1.017	-2.173	-1.156	-1.771	-2.927
Outras Receitas (Disp.) Operacionais	194.202	390	194.592	65.848	676	66.524
Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.883	3.493	1.610	-11.431	1.288	-10.143
<b>EBITDA</b>	<b>1.250.129</b>	<b>18.185</b>	<b>1.268.314</b>	<b>914.762</b>	<b>23.115</b>	<b>937.877</b>
Depreciação e Amortização	-127.300	0	-127.300	-193.898	-1.821	-195.719
<b>EBIT</b>	<b>1.122.829</b>	<b>18.185</b>	<b>1.141.014</b>	<b>720.864</b>	<b>21.294</b>	<b>742.158</b>
Receitas Financeiras	252.787	-70.709	182.077	281.858	-117.619	164.238
Despesas Financeiras	12.890	0	12.890	-46.037	0	-46.037
IR e CSLL	-711.840	54.039	-657.801	-487.811	97.342	-390.469
Participação dos minoritários	-94.090	-1.519	-95.609	-68.998	-1.407	-70.405
<b>Lucro Líquido</b>	<b>-116</b>	<b>0</b>	<b>-116</b>	<b>-105</b>	<b>-27</b>	<b>-132</b>

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

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	12M25 Contábil	Ajustes <sup>1</sup>	12M25 Gerencial	12M24 Contábil	Ajustes <sup>1</sup>	12M24 Gerencial
<b>Lucro Líquido</b>	<b>582.460</b>	<b>-4</b>	<b>582.456</b>	<b>399.771</b>	<b>-417</b>	<b>399.354</b>
(+) IR / CS	94.206	1.519	95.725	69.103	1.434	70.537
(+) Despesas Financeiras líquidas	446.163	16.670	462.833	251.990	20.277	272.267
<b>EBIT (LAJIR)</b>	<b>1.122.829</b>	<b>18.185</b>	<b>1.141.014</b>	<b>720.864</b>	<b>21.294</b>	<b>742.158</b>
(+) Depreciação e Amortização	127.300	0	127.300	193.898	1.821	195.719
<b>EBITDA</b>	<b>1.250.129</b>	<b>18.185</b>	<b>1.268.314</b>	<b>914.762</b>	<b>23.115</b>	<b>937.877</b>
(+) Linearização <sup>2</sup>	41.650	0	41.650	67.428	0	67.428
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>1.291.779</b>	<b>18.185</b>	<b>1.309.963</b>	<b>982.190</b>	<b>23.115</b>	<b>1.005.305</b>
EBITDA Ajustado - Shoppings <sup>3</sup>	1.270.960	18.185	1.289.145	970.588	23.115	993.702
EBITDA Ajustado - Varejo <sup>3</sup>	20.819	0	20.819	11.603	0	11.603

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

(2) Ajuste do processo de linearização para melhor apresentação.

(3) Abertura do resultado operacional por segmento

## ANEXO

## BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO CONTÁBIL

Ativo (R\$ mil)	31/12/2025	30/09/2025	Var. %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>2.332.708</b>	<b>2.345.550</b>	<b>-0,5%</b>
Disponibilidades	1.753.854	1.838.378	-4,6%
Contas a Receber	487.717	400.898	21,7%
Estoques	41.576	46.805	-11,2%
Tributos a Recuperar	32.365	39.157	-17,3%
Despesas Antecipadas	7.935	11.559	-31,4%
Outros Ativos Circulantes	9.261	8.753	5,8%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>7.164.393</b>	<b>7.081.452</b>	<b>1,2%</b>
Ativo Realizável a Longo Prazo	519.279	541.311	-4,1%
Aplicações Financeiras	0	0	n/a
Contas a Receber	367.479	407.076	-9,7%
Tributos Diferidos	22.220	12.714	74,8%
Créditos com Partes Relacionadas	11.379	6.996	62,7%
Outros Ativos Não Circulantes	118.201	114.525	3,2%
Investimentos	6.485.833	6.376.449	1,7%
Participações Societárias	270.108	262.583	2,9%
Propriedades para Investimento	6.215.725	6.113.866	1,7%
Imobilizado	57.915	59.386	-2,5%
Intangível	101.366	104.306	-2,8%
<b>Ativo Total</b>	<b>9.497.101</b>	<b>9.427.002</b>	<b>0,7%</b>

Passivo (R\$ mil)	31/12/2025	30/09/2025	Var. %
<b>Passivo Circulante</b>	<b>935.402</b>	<b>879.934</b>	<b>6,3%</b>
Obrigações Sociais e Trabalhistas	47.978	39.493	21,5%
Fornecedores	28.233	30.406	-7,1%
Obrigações Fiscais	41.404	33.135	25,0%
Empréstimos e Financiamentos	157.519	174.699	-9,8%
Debêntures	228.521	210.241	8,7%
Outras Obrigações	408.301	365.637	11,7%
Lucros e Receitas a Apropriar	23.446	26.323	-10,9%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>3.909.835</b>	<b>3.905.991</b>	<b>0,1%</b>
Empréstimos e Financiamentos	2.844.977	2.867.039	-0,8%
Debêntures	733.033	732.674	0,0%
Passivos com Partes Relacionadas	0	829	-100,0%
Outros	222.193	207.039	7,3%
Tributos Diferidos	13.083	13.639	-4,1%
Provisões	34.188	34.057	0,4%
Lucros e Receitas a Apropriar	62.361	50.714	23,0%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>4.651.864</b>	<b>4.641.077</b>	<b>0,2%</b>
Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393	0,0%
Reservas de Capital	1.354.190	1.350.141	0,3%
Reservas de Lucros	1.538.061	1.093.935	40,6%
Lucros / Prejuízos Acumulados	0	437.392	-100,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	220	216	1,9%
<b>Passivo Total</b>	<b>9.497.101</b>	<b>9.427.002</b>	<b>0,7%</b>

# ANEXO

## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Consolidado (R\$ mil)	31/12/2025	30/09/2025
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>-6.217</b>	<b>133.681</b>
Caixa Gerado nas Operações	285.655	284.904
Lucro Líquido do Exercício	145.101	120.892
Depreciação e Amortização	39.349	31.408
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	3.718	545
Resultado de Equivalência Patrimonial	279	882
Variações Monetárias, Líquidas	86.520	92.435
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-20.361	-1.211
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-9.576	19.280
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	4.555	5.771
Provisão para Programa de Bonificação	16.177	5.048
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.946	1.389
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Receitas Diferidas	0	0
Amortização dos Custos de Captação	822	2.462
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	616	-705
Linearização dos descontos COVID-19	15.509	6.708
Variações nos Ativos e Passivos	-123.989	24.520
Outros	-167.883	-175.743
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>104.761</b>	<b>101.853</b>
Aplicações Financeiras	174.843	-67.795
Aquisições de Ativo Não Circulante	187.081	-104.090
Venda de Ativo Permanente <sup>1</sup>	-274.322	290.116
Outros	17.159	-16.378
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>-71.184</b>	<b>-238.464</b>
Amortização de Financiamentos	-21.248	-122.780
Dividendos Pagos	-49.936	-49.936
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	0	-65.748
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>27.360</b>	<b>-2.930</b>
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.653	11.583
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	36.013	8.653

1- No 4T25, foi realizada uma reclassificação para melhor apresentar o investimento líquido do período, dessa forma foram incluídas as vendas de participação para Funcef e RBR na linha de Aquisições de Ativo Não Circulante, proporcionando maior clareza nas demonstrações financeiras na visão anual

# ANEXO

## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA AJUSTADO

Consolidado (R\$ mil)	31/12/2025	30/09/2025
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>202.410</b>	<b>338.665</b>
Caixa Gerado nas Operações	348.614	347.399
Lucro Líquido do Exercício	145.101	120.892
Depreciação e Amortização	39.349	31.408
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	3.718	545
Resultado de Equivalência Patrimonial	279	882
Variações Monetárias, Líquidas	149.479	154.930
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-20.361	-1.211
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-9.576	19.280
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	4.555	5.771
Provisão para Programa de Bonificação	16.177	5.048
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.946	1.389
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Ajuste valor justo	0	0
Amortização dos Custos de Captação	822	2.462
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	616	-705
Linearização dos descontos COVID-19	15.509	6.708
Variações nos Ativos e Passivos	-123.989	24.520
Outros	-22.215	-33.254
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>-70.082</b>	<b>169.648</b>
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	187.081	-104.090
Venda de Ativo Permanente <sup>1</sup>	-274.322	290.116
Outros	17.159	-16.378
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>-216.852</b>	<b>-380.953</b>
Amortização de Financiamentos	-21.248	-122.780
Dividendos Pagos	-49.936	-49.936
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Pagamento de Juros	-145.668	-142.489
Outros	0	-65.748
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>-84.524</b>	<b>127.360</b>
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.838.378	1.711.018
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.753.854	1.838.378

1- No 4T25, foi realizada uma reclassificação para melhor apresentar o investimento líquido do período, dessa forma foram incluídas as vendas de participação para Funcef e RBR na linha de Aquisições de Ativo Não Circulante, proporcionando maior clareza nas demonstrações financeiras na visão anual.

- Caixa Operacional ajustado em R\$ 208,6 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

- Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 174,8 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

- Caixa de Financiamento ajustado em R\$ 145,7 milhões referentes ao pagamento de ações em tesouraria.

## GLOSSÁRIO

**ABL:** Área Bruta Locável.

**ABL Própria:** ABL total x participação da Iguatemi em cada Shopping.

**ABL Própria Média:** Média aritmética da ABL própria de cada período. Com o objetivo de evitar distorções, nos meses que ocorreram aquisições, ponderamos a média em relação ao número de dias correntes que cada aquisição contribuiu com receita à Companhia.

**ABL Total:** ABL que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação, exceto quiosques, dos Shoppings que a Iguatemi detém participação.

**ABL Total Média:** Média aritmética da ABL total correspondente a cada período.

**Aluguel por m<sup>2</sup>:** Aluguel mínimo, *overage* e locação temporária dividido pela ABL total.

**Capex:** Valores destinados a melhorias dos empreendimentos ao desenvolvimento imobiliário e de novos shopping centers, expansões, projetos e equipamentos de informática e outros investimentos.

**Custo de Ocupação como % das vendas:** Soma do aluguel total (mínimo + *overage*) + custos com condomínio + fundo de promoção dividido pelas vendas totais. Reportado na visão “caixa”.

**EBITDA:** Medição não contábil elaborada pela administração da Iguatemi, calculada observando as disposições do Ofício Circular CVM nº 156/2022, consistindo no lucro

operacional acrescido de resultado financeiro líquido e depreciação e amortização.

**FFO:** Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

**Margem NOI:** NOI dos empreendimentos sobre a Receita Líquida de descontos do empreendimento

**NAV (Net Asset Value):** Valor justo do portfólio de investimentos da Companhia.

**NOI:** Resultado operacional líquido dos empreendimentos consolidado na participação Iguatemi.

**Taxa de Ocupação:** ABL total locada e ocupada dividida pela ABL total.

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

**Vendas Totais:** Vendas totais declaradas pelas lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação.

**Vendas Totais por m<sup>2</sup>:** Venda totais dividido pela ABL total shoppings.

**Visão Shoppings:** Números gerenciais incluem apenas shoppings, excluindo, portanto, torres, Outlets e Power Center Iguatemi Campinas.

**Visão Varejo:** Números gerenciais incluem as operações do Iguatemi 365 e i-Retail.



Iguatemi Porto Alegre



**IGUATEMI**  
S.A.

# EARNINGS

**4Q25**

<b>Highlights of 4Q25</b> .....	<u>4</u>
Message from Management .....	<u>6</u>
Guidance.....	<u>7</u>
<b>Main Indicators</b> .....	
Operational Performance .....	<u>8</u>
Sales .....	<u>10</u>
Rent .....	<u>11</u>
Occupancy Rate.....	<u>12</u>
Occupancy Costs and Delinquency Rates .....	<u>14</u>
<b>Consolidated Result</b> .....	<u>14</u>
<b>Adjusted Result for Acquisitions</b> .....	<u>17</u>
Economic and Financial Performance – Malls .....	<u>18</u>
Gross Revenue – Malls .....	<u>19</u>
Costs and Expenses – Malls .....	<u>20</u>
Other Operating Revenues (Expenses) - Malls .....	<u>21</u>
<b>Retail Results</b> .....	<u>21</u>
<b>Financial Earnings</b> .....	<u>22</u>
<b>NOI, Net Profit and FFO</b> .....	<u>23</u>
<b>Indebtedness</b> .....	<u>24</u>
Cash Flow and Investments .....	<u>26</u>
<b>Iguatemi Portfolio</b> .....	<u>27</u>
Construction Potential .....	<u>28</u>
Investment Properties .....	<u>29</u>
<b>Events</b> .....	<u>30</u>
<b>ESG</b> .....	<u>31</u>
<b>Capital Markets</b> .....	<u>32</u>
<b>Exhibit</b> .....	<u>35</u>
<b>Glossary</b> .....	<u>40</u>

## CONFERENCE CALL ON 4Q25 RESULTS

**25**  
FEB 2026

**10:00 AM (BRT)**  
Brasilia, Brazil

**8:00 AM (GMT-4)**  
New York, USA



**Teleconference in Portuguese**



**Simultaneous translation  
into English**

Webcast: [Click here](#) to access.

### IR Team:

*CFO* Guido Oliveira

*RI* Marcos Souza  
Victor Barbosa  
Ana Beatriz Lima

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

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

[www.iguatemi.com.br](http://www.iguatemi.com.br)



Iguatemi S.A. [B3: IGTI11], one of the largest full-service companies in the Brazilian shopping mall sector, today announces its results for the fourth quarter of 2025 (4Q25) and the year 2025. The following accounting and operating information is presented based on accounting figures and in thousands of Reais, in accordance with Brazilian corporate law and international financial reporting standards (IFRS), through the CPCs issued and endorsed by the Brazilian Securities and Exchange Commission (CVM), except with regard to Iguatemi's indirect 6.58% interest in Shopping Iguatemi Porto Alegre (and its Iguatemi Business office tower), which is presented in the equity equivalence in the accounting information and is reflected, line by line, in revenues and costs, as of January 2020. These changes were made to more comprehensively represent the Company's results. The Company's accounting and management information has been reviewed by independent auditors.



## HIGHLIGHTS OF 4Q25

The operating and financial results for 2025 reflect the consolidation of interests in the Pátio Higienópolis and Pátio Paulista assets, starting in April; Therefore, it is worth noting that, starting in 3Q25, the results were stated net of the effects of the partners in the acquisition.

- Total sales reached R\$7.9 billion in 4Q25, up 12.8% from 4Q24. For the year, sales totaled R\$25.2 billion, up 19.3% from 2024. In January/26 sales were up by 18.5% compared to the previous year;
- Same-store sales (SSS) grew 5.9% and same-area sales (SAS) grew 8.4% in 4Q25 versus 4Q24. For the year, they grew 7.7% and 10.1%, respectively. In Jan/26 the SAS and SSS grew 10% and 7%, respectively;
- Same-store rents (SSR) grew 6.6% and same-area rents (SAR) grew 5.9% in 4Q25 compared to 4Q24, growing 7.0% and 6.6% for the year, respectively. In Jan/26 SSR grew 5.1%;
- Gross revenue reached R\$482.5 million in 4Q25, growing 12.2% versus 4Q24, and R\$1.7 billion for the year, representing a 16.2% increase from 2024;
- Adjusted net revenue<sup>(1)</sup> reached R\$422.6 million in 4Q25, up 12.6% from 4Q24, and R\$1.5 billion for the year, a 16.6% increase from 2024;
- Consolidated adjusted EBITDA<sup>(2)</sup> reached R\$324.6 million in 4Q25, up 3.0% from 4Q24, with an adjusted EBITDA margin of 76.8%. The indicator closed at R\$1.3 billion in 2025, 28.5% higher than in 2024, with a margin of 85.5%;
- Adjusted net income<sup>(2)</sup> reached R\$158.9 million in 4Q25, down 3.2% from 4Q24, with an adjusted net margin of 37.6%. In 2025, net income totaled R\$610 million, representing a 22.7% increase compared to 2024, with a net margin of 39.6%;
- Adjusted FFO<sup>(2)</sup> was R\$198.3 million in 4Q25, down 9.6% from 4Q24, with an adjusted FFO margin of 46.9% and R\$737.5 for the year, up 6.4% from 2024 and with a margin of 47.9%;
- Iguatemi S.A.'s leverage ended the quarter at 1.68x Net Debt/Adjusted EBITDA. Excluding the impact of capital gains from the sale of Market Place and Galleria in 2Q25, leverage would be 1.88x;
- Iguatemi signs new media sponsorship agreement with Bradesco, increasing asset monetization through its brand value.
- Shopping Iguatemi São Paulo increases its construction potential in the Faria Lima area by approximately 2,700 m<sup>2</sup> after acquiring R\$35.8 million in CEPACs in the area;
- Signed binding MOU for the sale of minority stakes in four assets for R\$372.0 million, representing an average cap rate of 8.0% on NOI 2025 (link);

### Subsequent events:

- Signed a binding MOU for the purchase of a 4.5% stake in Shopping Pátio Paulista for R\$113.4 million, reinforcing the strategy of selective investment in strategic assets;

#### TOTAL SALES

**R\$7.9 billion**

+ 12.8% vs. 4Q24

#### OCCUPANCY RATE

**96.7% in 4Q25**

- 1.0 p.p. vs 4Q24

#### ADJUSTED NET REVENUE <sup>(1)</sup>

**R\$422.6 million**

+12.6% vs. 4Q24

#### SSS

**5.9%**

- 3.6 p.p. vs 4Q24

#### LEVERAGE

**1.68x**

+ 0.04x vs 3Q25

#### ADJUSTED EBITDA <sup>(2)</sup>

**R\$324.6 million**

+3.0% vs. 4Q24

#### SSR

**6.6%**

+ 2.2 p.p. vs IGPM adjustment

#### ADJUSTED RETAIL EBITDA 4Q25

**R\$9.8 million**

+23.4% vs. 4Q24

#### ADJUSTED FFO <sup>(2)</sup>

**R\$198.3 million**

-9.6% vs. 4Q24

1) Excluding the straight-line effect;

2) Excluding the straight-line effect, the result of the SWAP of shares.



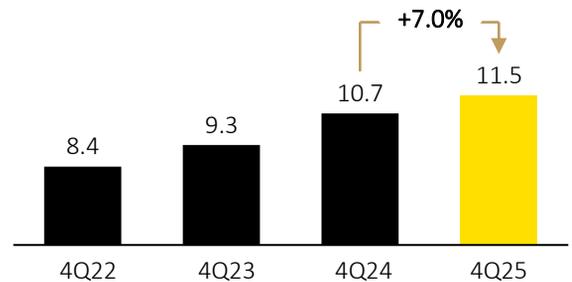
## IMPROVED PRODUCT MIX AND NEW ASSETS DRIVE SALES GROWTH IN 2025.

In 4Q25, total sales for the Iguatemi portfolio reached BRL 7.9 billion, up 12.8% compared to the same period in 2024, reflecting the incorporation of Pátio Paulista and the continued improvement in the product mix. Sales for the year totaled BRL 25.2 billion, up 19.3% versus 2024.

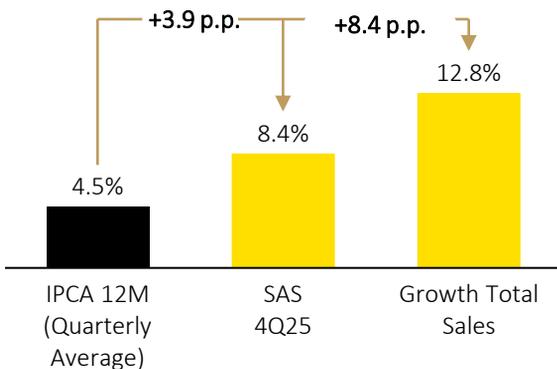
This performance reinforces the consistency of real growth that Iguatemi has delivered over recent years, even in the face of a restrictive macroeconomic scenario. Same-store sales in the quarter grew 8.4%, 3.9 p.p. above the IPCA (Brazilian consumer price index) for the period. This strong growth highlights both operational resilience and a growing competitive advantage over retail, which has shown more moderate growth.

The portfolio improvement strategy and the uniqueness of the mix, aimed at higher-income consumers, contributed to above-average retail performance and boosted sales per square meter. In 4Q25, sales per square meter grew 7.0% compared to the same quarter in the previous year.

Total sales per m<sup>2</sup> (BRL thousand per quarter)



Real growth SAS vs. total sales in 4Q25 in 2025

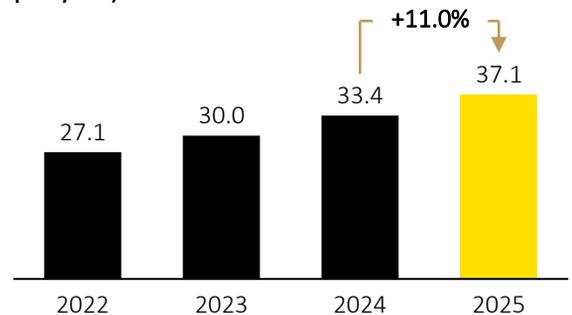


For the full year, sales per square meter were up 11% from the previous year.

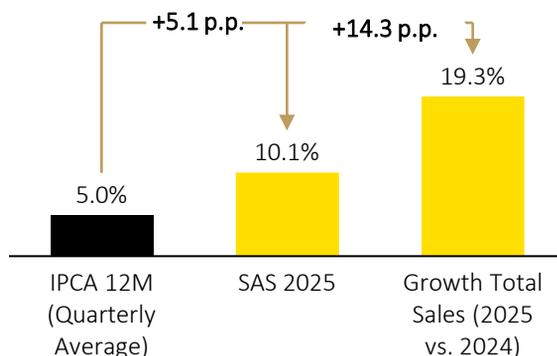
Starting this quarter, Iguatemi began disclosing total sales per asset, reinforcing its commitment to greater transparency in its financial statements ([link](#)).

Same-area sales continued to grow consistently in 2025, reaching 10.1% and exceeding the IPCA (Extended Consumer Price Index) for the last twelve months by 5.1 p.p.

Total sales per square meter (BRL thousand per year)



Real growth SAS vs. total sales in 2025



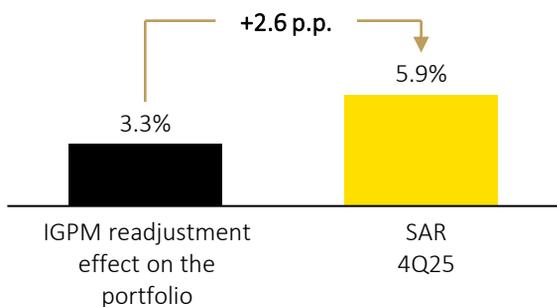


# RENTAL INCOME MAINTAINS REAL GROWTH WITH PORTFOLIO REPRICING CAPACITY

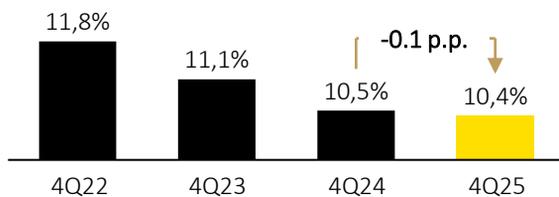
In the last quarter of 2025, Iguatemi continued to convert tenant sales growth into rental growth, supported by a healthy occupancy cost environment and the quality of its portfolio. SAR grew 5.9% in the quarter, exceeding the average IGP-M applied by 2.6 p.p., reflecting the combination of contractual transfers, lower discounts, and the consistent operational performance of retailers.

The 0.1 p.p. reduction in occupancy costs compared to 4Q24 indicates that sales continue to grow above rents, preserving a healthy relationship for tenants and opening up additional space for the continuation of the rent repricing process over the coming cycles. On the same asset basis, the cost would have been 0.2 p.p. below 4Q24, reinforcing that this dynamic is not due to one-off portfolio effects, but rather to a structural improvement.

Real growth SAR



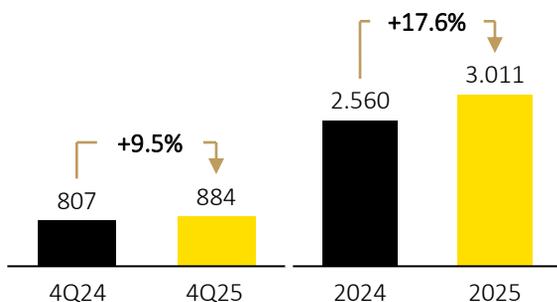
Change in occupation cost (% of sales) - quarter



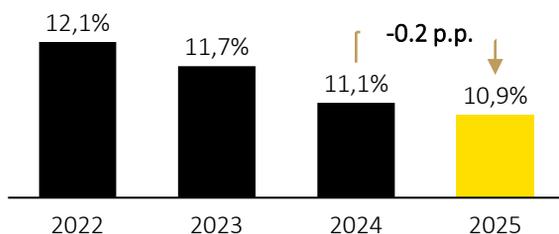
Rent per square meter grew 9.5% in the period, benefiting both from organic repricing of the base and from incorporating the stake in Shopping Pátio Paulista, which contributed to raising the average productivity of the portfolio. Throughout 2025, rent per square meter grew by 17.6% compared to 2024, demonstrating the company's ability to capture real revenue growth in a context of an improved portfolio and higher sales.

In 2025, occupancy costs reached 10.9%, down 0.2 p.p. from 2024, reflecting the consistent operational performance of tenants throughout the year. This level reinforces Iguatemi's ability to sustain a continuous process of rent repricing, anchored in sales growth and a healthy occupancy cost environment.

Rent/m<sup>2</sup> - Malls (quarter and year)



Change in occupation cost (% of sales)





## IGUATEMI ANNOUNCES NEW MEDIA SPONSORSHIP, INCLUDING EVENT SPONSORSHIP AND EXCLUSIVE DISCOUNTS AT THE GROUP'S SHOPPING CENTERS

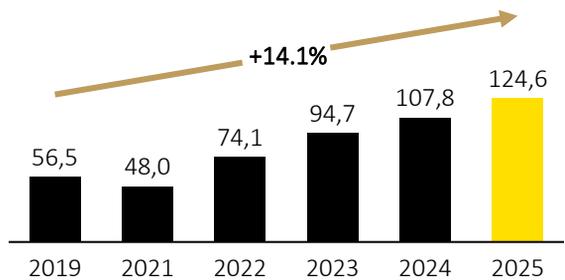
In line with its improved monetization strategy, Iguatemi signed a new sponsorship agreement with Bradesco, operator of American Express cards, for a period of three years and at a higher value than the previous agreement. The partnership reflects the attractiveness of its high-traffic assets and high-end profile, as well as the prominence of proprietary events and Iguatemi One, expanding the scope of operations, preserving existing Valet benefits, and strengthening the value proposition for Iguatemi and Bradesco customers.

In recent years, the temporary rental line has seen significant growth, with a CAGR of 14.1% since 2019, reflecting the Company's ability to increasingly monetize areas such as media, events, promotional activations, kiosks, and sponsorships.

This performance is driven by the high quality of our assets and the strength of the Iguatemi brand, which increase commercial appeal and encourage companies to seek association with our ecosystem to reach a qualified customer base with high consumption capacity.

As a result, we continue to strengthen the monetization of temporary spaces, expanding opportunities for recurring revenue.

Temporary Lease Revenue (BRL thousand)



## M&A AGENDA CONTRIBUTES TO IMPROVEMENT IN THE COMPANY'S OPERATING INDICATORS

In 4Q25, Iguatemi advanced its portfolio recycling agenda by completing the sale of minority stakes in four portfolio assets: Iguatemi Alphaville (9.0%), Iguatemi Ribeirão Preto (23.96%), Iguatemi São José do Rio Preto (18.0%) and Praia de Belas (7.0%).

The total transaction value was BRL 372.0 million, equivalent to an average cap rate of 8.0% on the estimated NOI for 2025. Of this amount, BRL 260.4 million will be received at closing, through cash and quotas from the XPML11 fund, while BRL 37.2 million and BRL 74.4 million will be paid in 12 and 24 months, respectively, adjusted by the CDI.

In 1Q26, Iguatemi signed a binding MOU with BB Premium Malls (BBIG11) to acquire 4.5% of Shopping Pátio Paulista, an asset that joined

the portfolio in 2025 and is among the four most profitable in the portfolio. The acquisition totals BRL 113.4 million, with a cap rate of 6.8% (NOI 2025). Upon closing, BRL 79.4 million will be paid in cash, BRL 17.0 million in 12 months, and BRL 17.0 million in 24 months, with installments adjusted by the CDI.

The conclusion of the acquisition of Pátio Paulista remains subject to the usual precedent conditions, and the Company will keep the market informed of any relevant developments in the process.

The recent M&A activity reflects disciplined capital allocation, based on recycling equity interests in assets with lower relative potential to direct resources to ventures with greater value-generating capacity.



Shopping Pátio Paulista

## GUIDANCE 2025

### IGUATEMI MAINTAINS ITS TRACK RECORD OF DELIVERING GUIDANCE AND CONFIRMS EARNINGS FOR 2025

Iguatemi closes 2025 maintaining its consistent track record of meeting operational and financial projections, adding another year in which results were in line with guidance. **The results reflect the consolidation of the stakes acquired in the Pátio Higienópolis and Pátio Paulista assets and the full integration of Rio Sul, in addition to the sales of Iguatemi São Carlos and minority stakes in the Market Place, Alphaville, and Galleria complexes.** These moves reinforced the Company's concentration in dominant assets, located along São Paulo's main AB+ income growth hubs and in strategic regions for long-term expansion.

In 2025, the recurring net revenue of the shopping mall unit grew 12.7%, above the range projected for the year. The unit's recurring EBITDA margin stood at 84.4%, within guidance, while the consolidated EBITDA margin ended at 76.2%, also within the estimated range — demonstrating operational efficiency even after the incorporation of new assets.

CAPEX for the period totaled BRL 301 million, below the forecast for the year, reflecting delays in the start of some expansion projects.

Nevertheless, we had the opportunity to acquire, for BRL 35.8 million, additional CEPACs from the Faria Lima Urban Operation, already included in the amount reported in the guidance. The operation expands the construction potential of Iguatemi São Paulo by approximately 2,700 m<sup>2</sup>, creating space for future projects in the most relevant and productive asset in the portfolio.



GUIDANCE <sup>(1)</sup>	Guidance 2025	Actual 12M25
Net revenue growth – Malls <sup>(2)</sup>	7– 11%	12.7%
EBITDA Margin – Malls <sup>(2)</sup>	82 – 85%	84.4%
EBITDA Margin – Total <sup>(3)</sup>	75 – 79%	76.2%
Investment (BRL million) <sup>(4) (5)</sup>	BRL330 – BRL400	BRL 301.04

(1) Amounts without straight-line effect.

(2) Includes malls, outlets, and commercial towers operations only.

(3) Considers income from Mall and Retail operations.

(4) Cash basis. Does not include acquisitions.

(5) Does not take into account capitalization values, which cumulatively amount to BRL 55.7 million.



## OPERATIONAL PERFORMANCE

OPERATIONAL INDICATORS CONTINUE TO GROW WITH PORTFOLIO QUALIFICATION

Operational Indicators	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Average Total GLA (m <sup>2</sup> )	790,757	753,036	5.0%	751,145	732,169	2.6%
Final Owned GLA (m <sup>2</sup> )	450,272	480,957	-6.4%	449,619	480,957	-6.5%
Average Owned GLA (m <sup>2</sup> )	450,272	480,957	-6.4%	449,619	486,323	-7.5%
GLA Total Average Shopping Mall (m <sup>2</sup> )	737,247	699,526	5.4%	736,153	676,820	8.8%
Average Owned GLA Shopping Mall (m <sup>2</sup> )	423,702	440,307	-3.8%	423,049	443,239	-4.6%
Total Malls <sup>(1)</sup>	17	16	6.3%	17	16	6.3%
Total Sales (BRL thousand)	7,902,051	7,003,319	12.8%	25,242,648	21,156,238	19.3%
Same-Store Sales (SSS)	5.9%	9.5%	-3.6 p.p.	7.7%	7.5%	0.2 p.p.
Same-Area Sales (SAS)	8.4%	11.1%	-2.7 p.p.	10.1%	9.7%	0.4 p.p.
Same-Store Rents (SSR)	6.6%	7.6%	-1.0 p.p.	7.0%	6.1%	0.9 p.p.
Same-area rents (SAR)	5.9%	6.0%	-0.1 p.p.	6.6%	4.4%	2.2 p.p.
Occupancy Cost (% of sales)	10.4%	10.5%	-0.1 p.p.	10.9%	11.1%	-0.2 p.p.
Occupancy Rate	96.7%	97.7%	-1.0 p.p.	96.4%	95.7%	0.7 p.p.
Net Delinquency Rate	-3.5%	-3.0%	-0.5 p.p.	-0.2%	-1.1%	0.8 p.p.
Sale/m <sup>2</sup> - Shopping Malls <sup>(2)</sup>	11,483	10,727	7.0%	38,892	33,442	16.3%
Rental/m <sup>2</sup> - Shopping Malls <sup>(2)</sup>	884	807	9.5%	3,011	2,560	17.6%
Rental/m <sup>2</sup> <sup>(3)</sup>	780	710	9.9%	2,648	2,255	17.4%

(1) It considers Iguatemi Esplanada and Esplanada Shopping as one venture.

(2) It considers sales and rental revenue from malls and total GLA malls (excluding towers, outlets, and Power Center Iguatemi Campinas).

(3) It considers total GLA of malls, outlets, and towers.

### SALES (BRL THOUSAND) (ASSETS AT 100%)

Portfolio	4Q25	2025
Iguatemi São Paulo	1,752,373	5,327,261
JK Iguatemi	903,597	2,883,817
Pátio Higienópolis	522,670	1,722,257
Pátio Paulista	488,099	1,294,416
Market Place	94,817	353,244
Iguatemi Alphaville	234,712	798,291
Iguatemi Campinas	678,061	2,153,189
Galleria	131,960	462,978
Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup>	452,460	1,449,727
Iguatemi Ribeirão Preto	190,464	681,105
Iguatemi Rio Preto	208,983	691,155
Iguatemi Porto Alegre	835,403	2,628,142
Praia de Belas	199,226	719,959
Iguatemi Brasília	364,180	1,182,478
Rio Sul	588,790	2,007,882
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	135,986	435,872
I Fashion Outlet Santa Catarina	83,247	308,145
Power Center Iguatemi Campinas	37,025	142,729
<b>Total</b>	<b>7,902,051</b>	<b>25,242,648</b>
<b>Sales/m<sup>2</sup> - Mall</b>	<b>11,483</b>	<b>38.892</b>



## OPERATIONAL PERFORMANCE (ASSETS AT 100%)

### MINIMUM RENTAL REVENUE + PERCENTAGE RENTAL + TEMPORARY RENTAL (BRL THOUSAND)

Portfolio	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Iguatemi São Paulo	128,307	115,756	10.8%	406,067	367,608	10.5%
JK Iguatemi	62,009	54,308	14.2%	197,655	179,054	10.4%
Pátio Higienópolis	48,988	46,492	5.4%	159,939	152,366	5.0%
Pátio Paulista	47,836	0	-	121,454	0	-
Market Place	7,330	7,204	1.8%	27,002	27,174	-0.6%
Market Place Torre (I & II)	6,613	6,576	0.6%	25,898	26,358	-1.7%
Iguatemi Alphaville	16,074	15,044	6.8%	52,249	48,309	8.2%
Iguatemi Campinas	52,709	50,948	3.5%	171,374	163,994	4.5%
Galleria	10,672	10,226	4.4%	36,255	35,092	3.3%
Sky Galleria Tower	3,437	3,177	8.2%	13,248	12,436	6.5%
Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup>	32,301	30,834	4.8%	107,657	102,541	5.0%
Iguatemi São Carlos	0	0	n/a	0	11,457	n/a
Iguatemi Ribeirão Preto	13,805	13,571	1.7%	46,748	45,235	3.3%
Iguatemi Rio Preto	16,874	16,143	4.5%	54,778	52,923	3.5%
Iguatemi Porto Alegre	60,397	59,418	1.6%	199,969	193,866	3.1%
Torre Iguatemi Porto Alegre	3,191	2,867	11.3%	12,132	11,179	8.5%
Praia de Belas	19,441	19,369	0.4%	68,368	66,017	3.6%
Iguatemi Brasília	23,041	21,418	7.6%	74,554	69,108	7.9%
Rio Sul	51,767	49,088	5.5%	172,707	49,088	251.8%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	7,499	7,182	4.4%	23,926	22,311	7.2%
I Fashion Outlet Santa Catarina	3,023	3,498	-13.6%	11,966	10,173	17.6%
Power Center Iguatemi Campinas	1,240	1,198	3.5%	4,787	4,651	2.9%
<b>Total</b>	<b>616.554</b>	<b>534.315</b>	<b>15.4%</b>	<b>1,988,730</b>	<b>1,650,942</b>	<b>20.5%</b>
<b>Rental/m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup></b>	<b>780</b>	<b>710</b>	<b>9.9%</b>	<b>2.648</b>	<b>2.255</b>	<b>17.4%</b>

### PARKING REVENUE (BRL THOUSAND)

Portfolio	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Iguatemi São Paulo	15,264	13,031	17.1%	53,884	46,274	16.4%
JK Iguatemi	10,332	9,588	7.8%	39,257	33,584	16.9%
Pátio Higienópolis	6,743	6,657	1.3%	27,794	25,045	11.0%
Pátio Paulista	5,328	0	-	17,170	0	-
Market Place	5,414	4,694	15.3%	19,597	17,199	13.9%
Market Place Torre (I & II)	0	0	-	0	0	-
Iguatemi Alphaville	6,244	6,141	1.7%	23,064	20,295	13.6%
Iguatemi Campinas	13,583	13,426	1.2%	48,228	45,804	5.3%
Galleria	4,681	4,246	10.2%	17,564	15,642	12.3%
Sky Galleria Tower	0	0	-	0	0	-
Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup>	11,880	10,714	10.9%	31,920	36,814	-13.3%
Iguatemi São Carlos	0	0	-	0	2,922	-100.0%
Iguatemi Ribeirão Preto	3,388	3,098	9.4%	13,059	10,931	19.5%
Iguatemi Rio Preto	3,887	3,365	15.5%	13,792	11,675	18.1%
Iguatemi Porto Alegre	11,987	12,049	-0.5%	42,863	39,295	9.1%
Torre Iguatemi Porto Alegre	0	0	-	0	0	-
Praia de Belas	4,618	4,680	-1.3%	18,599	15,239	22.1%
Iguatemi Brasília	5,140	4,803	7.0%	17,726	15,897	11.5%
Rio Sul	5,877	4,423	32.9%	19,952	4,423	351.1%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	1,930	1,203	60.5%	6,480	3,488	85.8%
I Fashion Outlet Santa Catarina	0	0	-	0	0	-
Power Center Iguatemi Campinas	338	360	-6.1%	1,648	1,232	33.8%
<b>Total</b>	<b>116.632</b>	<b>102.480</b>	<b>13.8%</b>	<b>412.596</b>	<b>345.757</b>	<b>19.3%</b>

(1) It considers total GLA of malls, outlets, and towers.

(2) It considers Iguatemi Esplanada and Esplanada Shopping as one venture.



# SALES

SALES GROWTH REMAINS RESILIENT EVEN IN A HIGH-INTEREST RATE ENVIRONMENT.

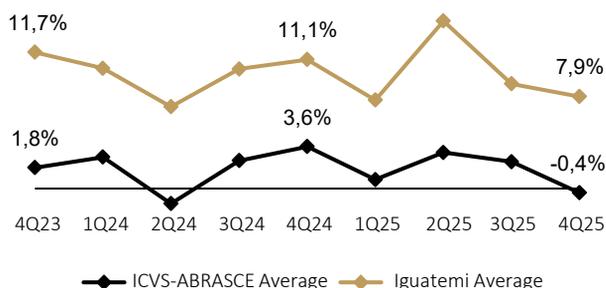
Starting this quarter, Iguatemi will share total individualized sales by asset, in line with its commitment to transparency with the market in general.

In 4Q25, total sales for the Iguatemi portfolio reached BRL 7.9 billion, up 12.8% compared to 4Q24, reflecting the resilience of consumption in the Company's assets and the incorporation of new developments into the portfolio. In 2025, sales totaled BRL 25.2 billion, an increase of 19.3% compared to 2024.

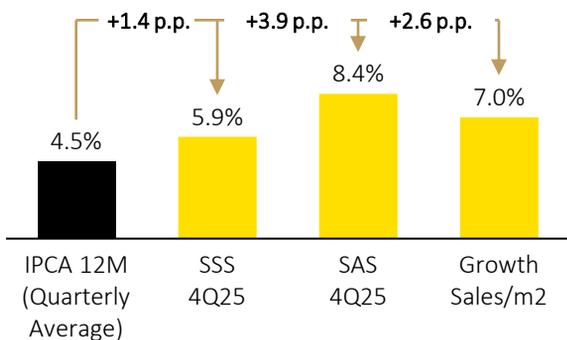
Growth was equally robust using comparable metrics. **Same-store sales (SSS)** rose 5.9%, representing real growth of 1.4 p.p. above the IPCA for the period. **Same-area sales (SAS)** grew by 8.4%, equivalent to 3.9 p.p. of real growth. **Sales per square meter increased by 7.0%**, reinforcing productivity gains and mix efficiency.

This result once again outperformed the industry, with a positive gap of 8.3 p.p. in relation to the ICVS-Abrasce in the quarter. The performance reflects the competitive advantage of Iguatemi's portfolio in relation to the rest of the retail sector, supported by the quality of its assets, consumer profile, and greater relevance of segments with higher conversion rates.

Sales Growth (SAS) vs. Industry <sup>(1)</sup>



Real growth SAS vs SSS vs Sales/m<sup>2</sup> in 4Q25



In the segment analysis, the highlights of 4Q25 were:

- **Fashion, Footwear, Leather Goods:** driven by individual growth in Fashion (+6.0%);
- **Miscellaneous Articles, Health & Beauty, Jewelry:** with particular emphasis on Jewelry stores (+30.1%).

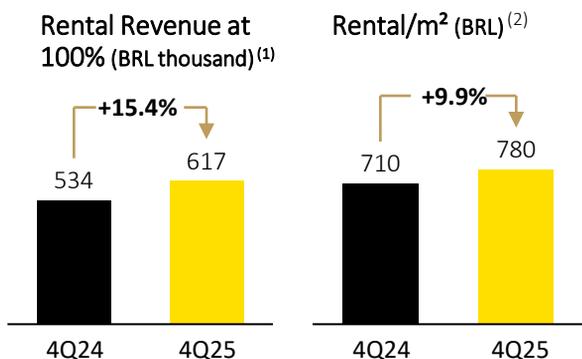
Same-Store Sales (SSS)	% GLA	4Q25 vs 4Q24			2025 vs 2024		
		Anchors <sup>(2)</sup>	Other stores	Total	Anchors <sup>(2)</sup>	Other stores	Total
Meals	14.7%	0.2%	1.0%	0.8%	0.5%	3.7%	3.1%
Fashion, Shoes, Leather Goods	35.7%	3.1%	6.7%	6.0%	8.1%	9.4%	9.2%
Housewares, Bookstores, Stationery, Tech	10.1%	-10.7%	-5.2%	-6.0%	-3.9%	3.3%	2.1%
Miscellaneous, Health & Beauty, Jewelry	17.3%	5.0%	14.2%	13.5%	9.3%	10.9%	10.8%
Services, Entertainment, Others	22.1%	0.5%	8.6%	6.1%	1.8%	6.7%	4.3%
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>1.7%</b>	<b>6.6%</b>	<b>5.8%</b>	<b>5.4%</b>	<b>8.1%</b>	<b>7.6%</b>

(1) Average sales growth from 2025 versus 2024, according to the ICVS – Cielo Shopping Center Retail Index Abrasce (ICVS Abrasce)  
 (2) Considering anchors as stores with GLA equal to or greater than 1,000 m<sup>2</sup> and other stores with GLA less than 1,000 m<sup>2</sup>.

# RENTAL

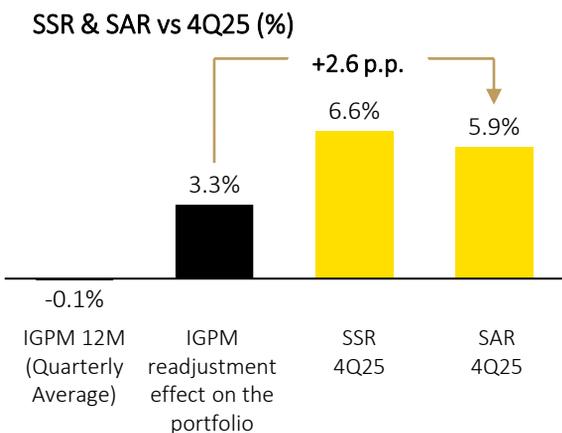
RENT CONTINUES TO GROW IN ABSOLUTE TERMS AND ON THE SAME BASIS.

In 4Q25, Iguatemi's rental revenue on a 100% basis grew 15.4% compared to 4Q24, reflecting the addition of Pátio Paulista to the portfolio. In terms of square meters, this indicator grew 9.9% over the same period last year, reflecting the improvement in the portfolio with the new acquisitions.

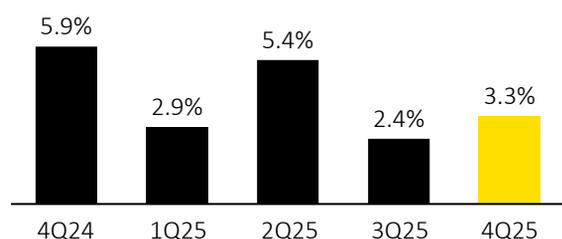


In addition to the change in the asset base, the main factors that impacted rental growth were:

1. Growth of 5.9% in SAR, with a real increase of 2.6 p.p. over the average IGP-M applied to the portfolio, reinforcing the repricing power sustained by the quality of the assets and positive sales performance;



### Actual SSR progress (% YoY)



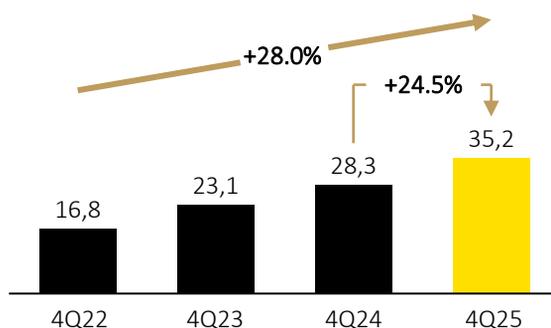
2. Continued reduction in discount levels, reaching historically low levels, reflecting the healthy occupancy cost environment, opening space for further growth in rent transfers.

### YoY variation in discounts granted (p.p.)



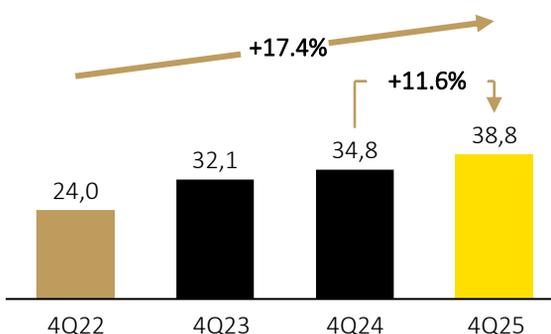
3. Growth of 24.5% in percentage rent vs. 4Q24 and CAGR of 28%, an important driver for capturing upside in the portfolio, in a scenario of increased sales by retailers.

### Percentage Rental Revenue (BRL thousand)



4. An 11.6% increase in temporary rental revenue vs. 4Q24 and a CAGR of 17.4%, reflecting the appreciation of media points in the developments, kiosk revenue, and event space rentals.

### Temporary Lease Revenue (BRL thousand)



(1) Rental revenue consists of: minimum rent, percentage rent, and temporary lease.  
 (2) Consider total GLA including malls, outlets, and towers.



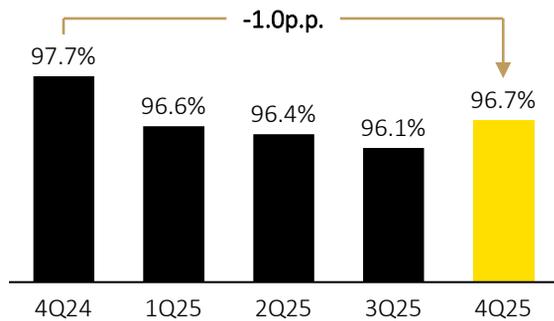
## OCCUPANCY RATE

OCCUPANCY RATE ENDS THE YEAR AT 98.2% IN DECEMBER, MAINTAINING ITS LEVEL AND REFLECTING THE CONTINUED PRESENCE OF LARGE LEASED AREAS DURING THE YEAR

Starting in the last quarter, Iguatemi began to disclose the individual occupancy rate for each project (more details on page 25).

In 4Q25, we closed the quarter with an occupancy rate of 96.7%, representing an increase of 0.6 p.p. compared to 3Q25 and a decrease of -1.0 p.p. compared to 4Q24.

Occupancy rate progression (% GLA)



It is worth noting that the contracts disclosed in 3Q25, including the four H&M stores and the Zaffari supermarket, totaling more than 12,000 m<sup>2</sup>, only began in December. As a result, they contributed partially to the quarter. Considering the full implementation of these contracts, **the occupancy rate peaked at 98.2% in December.**

In 2025, the Company brought several relevant brands to its ventures, reinforcing the attractiveness of the assets and the continuous process of renewing the mix. These include:

- Reopening of the new **Valentino** store and **Almanara** restaurant at **Iguatemi São Paulo**, as well as the arrival of **Beatriz Werebe jewelry store**, known for its exclusive curation of designers from around the world;



- The arrival of **Lacoste** at **Iguatemi Esplanada** and **Lenny Niemeyer** at **Iguatemi Ribeirão Preto**, both in December.



- At **Iguatemi Porto Alegre**, the launch of **Locale** restaurant in the Gardens area and the opening of the **Carolina Herrera** and **Alexandre Birman** stores, also in December.

## NEW CONTRACTS

In addition to these new openings, we continue to strengthen the mix with new signings that will join the developments in the future:

**São Paulo City:** **ON** and **Sisley** at **JK Iguatemi**, further enhancing the asset mix.

**Shopping RIOSUL:** **BOSS** and **Birkenstock**, reinforcing the movement of expanding global brands and improving the quality of the local mix;

These moves reinforce the Company's strategy and consolidate Iguatemi as the preferred partner for brands seeking a presence in regions with high consumption potential.





# OCCUPANCY COST AND DELINQUENCY

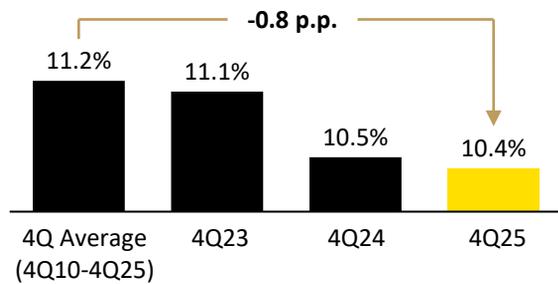
OCCUPANCY COSTS AND DELINQUENCY RATES AT HISTORIC LOWS REINFORCE THE ABILITY TO CAPTURE VALUE IN RENTALS.

## OCCUPANCY COST

In 4Q25, consolidated occupancy costs decreased slightly by 0.1 p.p. compared to 4Q24. When analyzing the same bases, the indicator would be 0.2 p.p. below the figure for 4Q24.

In the consolidated view, the current level is 0.8 p.p. below the average for the last ten years for this quarter, which indicates room to move forward with the property repricing strategy.

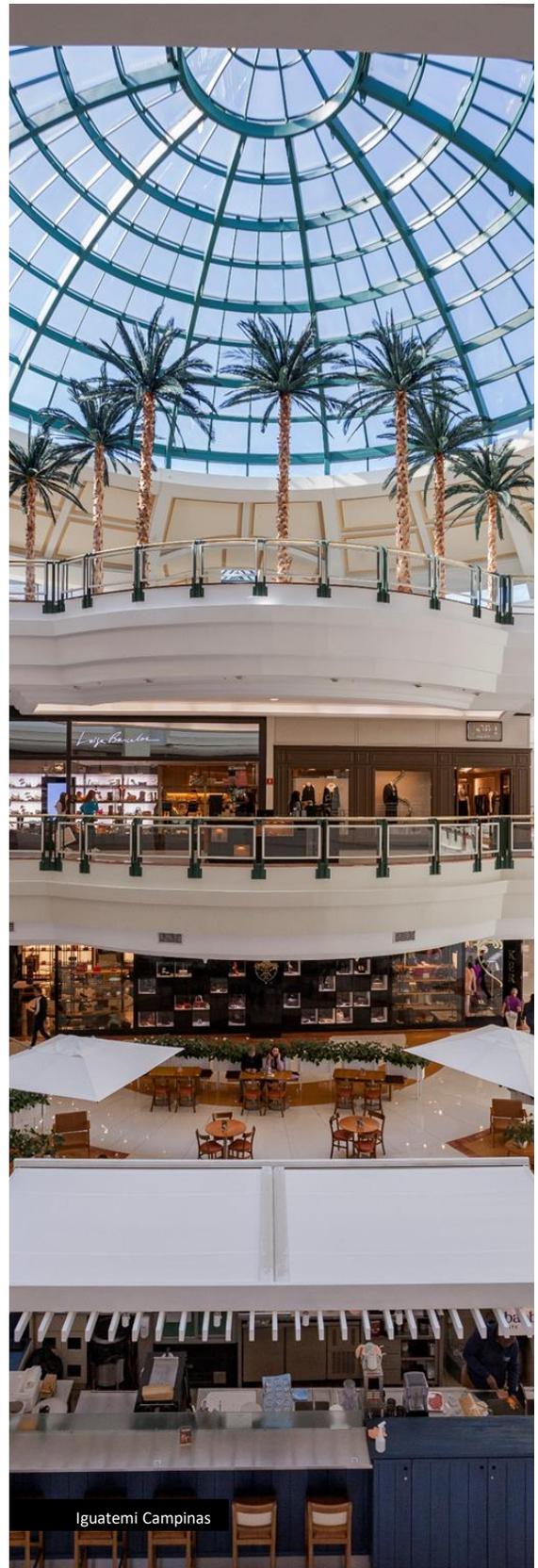
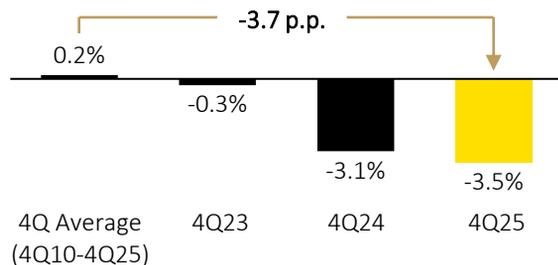
### Occupancy cost progression (%)



## NET DELINQUENCY RATE

In 4Q25, gross monthly delinquency remained at low levels, in line with the behavior observed in previous quarters. The combination of the low level and recoveries recorded in previous periods resulted in a **negative net delinquency rate of -3.5%**. This result, **3.7 p.p. below the average for the indicator over the last 15 years**, reflects healthy occupancy costs for assets and reinforces the effectiveness of Iguatemi's credit collection and management mechanisms.

### Net delinquency rate progression (%)





## ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE

The operating and financial results for 2025 reflect the consolidation of interests in the Pátio Higienópolis and Pátio Paulista assets, starting in April; Therefore, it is worth noting that, starting in 3Q25, the results were stated net of the effects of the partners in the acquisition.

<b>Consolidated Income Statement — Managerial (BRL thousand)</b>	<b>4Q25</b>	<b>4Q24</b>	<b>Var. %</b>	<b>12M25</b>	<b>12M24</b>	<b>Var. %</b>
Minimum monthly rental	223,041	212,280	5.1%	906,902	821,000	10.5%
Overage rental	35,223	28,290	24.5%	104,578	82,896	26.2%
Temporary lease	38,817	34,795	11.6%	124,611	107,768	15.6%
Management fee	24,938	19,874	25.5%	88,004	67,256	30.8%
Parking	67,855	65,535	3.5%	261,759	228,314	14.6%
Others (Mall)	6,211	6,896	-9.9%	23,812	26,432	-9.9%
Retail (Iguatemi 365 and I-Retail)	86,453	62,302	38.8%	235,413	167,987	40.1%
<b>Gross Revenue</b>	<b>482,537</b>	<b>429,973</b>	<b>12.2%</b>	<b>1,745,077</b>	<b>1,501,654</b>	<b>16.2%</b>
Taxes and discounts	-59,429	-53,860	10.3%	-201,387	-175,338	14.9%
Straight-line effect on the discounts <sup>(1)</sup>	-7,076	-12,402	-42.9%	-41,650	-67,428	-38.2%
<b>Net Revenue</b>	<b>416,033</b>	<b>363,711</b>	<b>14.4%</b>	<b>1,502,040</b>	<b>1,258,887</b>	<b>19.3%</b>
Costs	-85,860	-67,377	27.4%	-289,797	-250,391	15.7%
Administrative expenses	-41,427	-41,827	-1.0%	-137,958	-124,073	11.2%
Pre-Operational Expenses	-361	-1,156	-68.8%	-2,173	-2,927	-25.7%
Other Income (Exp.) Operating	29,186	49,967	-41.6%	204,170	78,393	160.4%
Straight-line effect of outlet	-11,876	-2,685	342.3%	-9,579	-11,869	-19.3%
Income using the Equity Equivalence	402	400	0.6%	1,610	-10,143	-115.9%
<b>EBITDA</b>	<b>306,098</b>	<b>301,033</b>	<b>1.7%</b>	<b>1,268,313</b>	<b>937,877</b>	<b>35.2%</b>
Depreciation and amortization	-39,348	-55,186	-28.7%	-127,300	-195,719	-35.0%
<b>EBIT</b>	<b>266,750</b>	<b>245,848</b>	<b>8.5%</b>	<b>1,141,014</b>	<b>742,158</b>	<b>53.7%</b>
Financial Revenue	55,699	31,469	77.0%	182,077	164,238	10.9%
Result from SWAP operation	0	-19,114	-100.0%	12,890	-46,037	-128.0%
Financial Expenses	-161,787	-91,393	77.0%	-657,801	-390,469	68.5%
Income Tax & Social Contribution	-15,565	-25,958	-40.0%	-95,609	-70,405	35.8%
Minority interest	-32	-46	-30.7%	-116	-132	-12.0%
<b>Net Profit</b>	<b>145,065</b>	<b>140,804</b>	<b>3.0%</b>	<b>582,456</b>	<b>399,354</b>	<b>45.8%</b>

<b>Financial Indicators – Managerial</b>	<b>4Q25</b>	<b>4Q24</b>	<b>Var. %</b>	<b>12M25</b>	<b>12M24</b>	<b>Var. %</b>
<b>Net revenue</b>	<b>416,033</b>	<b>363,711</b>	<b>14.4%</b>	<b>1,502,040</b>	<b>1,258,887</b>	<b>19.3%</b>
<b>EBITDA (BRL thousand)</b>	<b>306,098</b>	<b>301,033</b>	<b>1.7%</b>	<b>1,268,314</b>	<b>937,877</b>	<b>35.2%</b>
EBITDA Margin	73.6%	82.8%	-9.2 p.p.	84.4%	74.5%	9.9 p.p.
<b>Net Profit (BRL thousand)</b>	<b>145,065</b>	<b>140,804</b>	<b>3.0%</b>	<b>582,456</b>	<b>399,354</b>	<b>45.8%</b>
Net Margin	34.9%	38.7%	-3.8 p.p.	38.8%	31.7%	7.1 p.p.
<b>FFO (BRL thousand)</b>	<b>184,413</b>	<b>195,989</b>	<b>-5.9%</b>	<b>709,756</b>	<b>595,073</b>	<b>19.3%</b>
FFO Margin	41.9%	53.9%	-12.0 p.p.	47.3%	47.3%	0.0 p.p.
<b>Adjusted net revenue <sup>(1)</sup></b>	<b>422,614</b>	<b>375,244</b>	<b>12.6%</b>	<b>1,540,774</b>	<b>1,321,595</b>	<b>16.6%</b>
<b>Adjusted EBITDA (BRL thousand) <sup>(1)</sup></b>	<b>324,555</b>	<b>315,252</b>	<b>3.0%</b>	<b>1,316,626</b>	<b>1,024,264</b>	<b>28.5%</b>
Adjusted EBITDA Margin	76.8%	84.0%	-7.2 p.p.	85.5%	77.5%	8.0 p.p.
<b>Adjusted Net Profit (BRL thousand) <sup>(1)</sup></b>	<b>158,908</b>	<b>164,083</b>	<b>-3.2%</b>	<b>610,181</b>	<b>497,527</b>	<b>22.6%</b>
Adjusted Net Margin	37.6%	43.7%	-6.1 p.p.	39.6%	37.6%	2.0 p.p.
<b>Adjusted FFO (BRL thousand) <sup>(1)</sup></b>	<b>198,256</b>	<b>219,269</b>	<b>-9.6%</b>	<b>737,481</b>	<b>693,245</b>	<b>6.4%</b>
Adjusted FFO Margin	46.9%	58.4%	-11.5 p.p.	47.9%	52.5%	-4.6 p.p.
<b>Adjusted NOI (BRL thousand) <sup>(2)</sup></b>	<b>379,843</b>	<b>345,445</b>	<b>10.0%</b>	<b>1,263,386</b>	<b>1,086,002</b>	<b>16.3%</b>
Adjusted NOI margin	98.3%	95.2%	3.1 p.p.	95.6%	93.0%	2.6 p.p.

1) Excluding the straight-line effect;

(2) NOI Malls consolidated in Iguatemi's interest

## ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE

### STATEMENT OF INCOME FOR THE YEAR – MANAGEMENT RECONCILIATION WITH AND WITHOUT STRAIGHT-LINE EFFECT

The operating and financial results for 2025 reflect the consolidation of interests in the Pátio Higienópolis and Pátio Paulista assets, starting in April; Therefore, it is worth noting that, starting in 3Q25, the results were stated net of the effects of the partners in the acquisition.

Income Statement - Conciliation between the management statement with and without straight-line effect and SWAP	4Q25 with straight-line effect and SWAP	4Q25 without straight-line effect and SWAP	4Q24 with straight-line effect and SWAP	4Q24 without straight-line effect and SWAP
Minimum monthly rental	223,041	223,041	212,280	212,280
Overage rental	35,223	35,223	28,290	28,290
Temporary lease	38,817	38,817	34,795	34,795
Management fee	24,938	24,938	19,874	19,874
Parking	67,855	67,855	65,535	65,535
Others (Mall)	6,211	6,211	6,896	6,896
Retail (Iguatemi 365 and I-Retail)	86,453	86,453	62,302	62,302
<b>Gross Revenue</b>	<b>482,537</b>	<b>482,537</b>	<b>429,973</b>	<b>429,973</b>
Taxes and discounts	-59,429	-59,924	-53,860	-54,728
Straight-line effect on the discounts <sup>(1)</sup>	-7,076		-12,402	
<b>Net Revenue</b>	<b>416,033</b>	<b>422,614</b>	<b>363,711</b>	<b>375,245</b>
Costs	-85,860	-85,860	-67,377	-67,377
Administrative expenses	-41,427	-41,427	-41,827	-41,827
Pre-Operational Expenses	-361	-361	-1,156	-1,156
Other Income (Exp.) Operating	29,186	29,186	49,967	49,967
Straight-line effect on outlet <sup>(1)</sup>	-11,876		-2,685	
Income using the Equity Equivalence	402	402	400	400
<b>EBITDA</b>	<b>306,098</b>	<b>324,555</b>	<b>301,033</b>	<b>315,252</b>
Depreciation and amortization	-39,348	-39,348	-55,186	-55,186
<b>EBIT</b>	<b>266,750</b>	<b>285,207</b>	<b>245,848</b>	<b>260,067</b>
Financial Revenue	55,699	55,699	31,469	31,469
Result from SWAP operation	0		-19,114	
Financial Expenses	-161,787	-161,787	-91,393	-91,393
Income Tax & Social Contribution	-15,565	-20,179	-25,958	-36,012
Minority interest	-32	-32	-46	-46
<b>Net Profit</b>	<b>145,065</b>	<b>158,907</b>	<b>140,804</b>	<b>164,084</b>
<b>FFO</b>	<b>184,413</b>	<b>198,256</b>	<b>195,989</b>	<b>219,269</b>

(1) Straight-line effect net of amortization.



JK Iguatemi

## ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE

### STATEMENT OF INCOME FOR THE YEAR – MANAGEMENT RECONCILIATION WITH AND WITHOUT STRAIGHT-LINE EFFECT

The operating and financial results for 2025 reflect the consolidation of interests in the Pátio Higienópolis and Pátio Paulista assets, starting in April; Therefore, it is worth noting that, starting in 3Q25, the results were stated net of the effects of the partners in the acquisition.

Income Statement - Conciliation between the management statement with and without straight-line effect and SWAP	12M25 with straight-line effect and SWAP	12M25 without straight-line effect and SWAP	12M24 with straight-line effect and SWAP	12M24 without straight-line effect and SWAP
Minimum monthly rental	906,902	906,902	821,000	821,000
Overage rental	104,578	104,578	82,896	82,896
Temporary lease	124,611	124,611	107,768	107,768
Management fee	88,004	88,004	67,256	67,256
Parking	261,759	261,759	228,314	228,314
Others (Mall)	23,812	23,812	26,432	26,432
Retail (Iguatemi 365 and I-Retail)	235,413	235,413	167,987	167,987
<b>Gross Revenue</b>	<b>1,745,077</b>	<b>1,745,077</b>	<b>1,501,654</b>	<b>1,501,654</b>
Taxes and discounts	-201,387	-204,303	-175,338	-180,058
Straight-line effect on the discounts <sup>(1)</sup>	-41,650		-67,428	
<b>Net Revenue</b>	<b>1,502,040</b>	<b>1,540,774</b>	<b>1,258,887</b>	<b>1,321,596</b>
Costs	-289,797	-289,797	-250,391	-250,391
Administrative expenses	-137,958	-137,958	-124,073	-124,073
Pre-Operational Expenses	-2,173	-2,173	-2,927	-2,927
Other Income (Exp.) Operating	204,170	204,170	78,393	78,394
Straight-line effect on outlet <sup>(1)</sup>	-9,579		-11,869	
Income using the Equity Equivalence	1,610	1,610	-10,143	1,667
<b>EBITDA</b>	<b>1,268,313</b>	<b>1,316,626</b>	<b>937,877</b>	<b>1,024,264</b>
Depreciation and amortization	-127,300	-127,300	-195,719	-195,719
<b>EBIT</b>	<b>1,141,014</b>	<b>1,189,326</b>	<b>742,158</b>	<b>828,546</b>
Financial Revenue	182,077	182,077	164,238	164,238
Result from SWAP operation	12,890		-46,037	
Financial Expenses	-657,801	-657,801	-390,469	-390,469
Income Tax & Social Contribution	-95,609	-103,306	-70,405	-104,656
Minority interest	-116	-116	-132	-132
<b>Net Profit</b>	<b>582,456</b>	<b>610,181</b>	<b>399,354</b>	<b>497,527</b>
<b>FFO</b>	<b>709,756</b>	<b>737,481</b>	<b>595,073</b>	<b>693,245</b>

(1) Straight-line effect net of amortization.



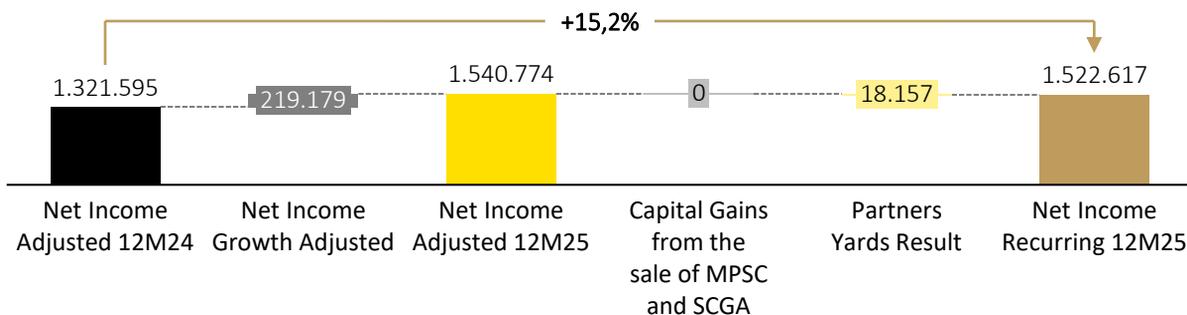
Iguatemi São José do Rio Preto



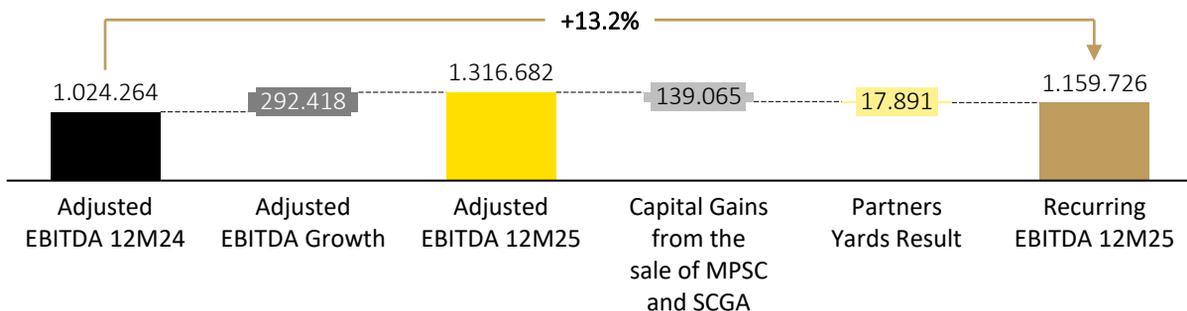
# YEAR-TO-DATE RESULT ADJUSTED FOR ACQUISITIONS

As previously announced, Iguatemi has completed the M&A processes, the effects of which are already reflected in the accumulated results for 12M25. We emphasize that there was no impact from the partners' results in 4Q25, as this quarter is representative of our recurring results:

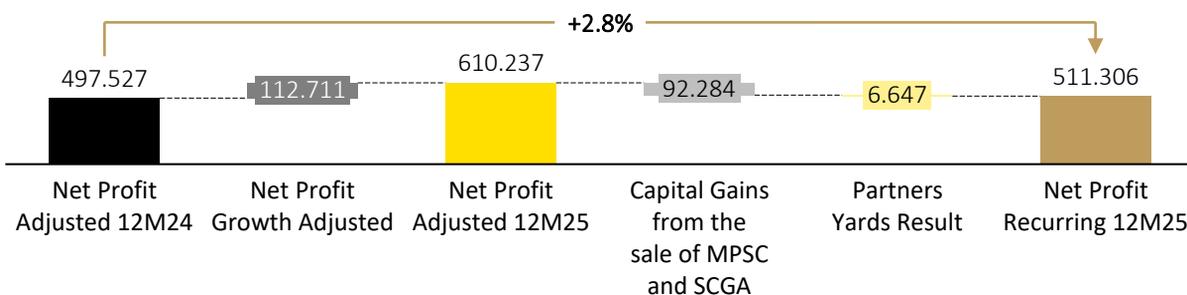
## Opening Recurring Net Revenue (BRL millions)



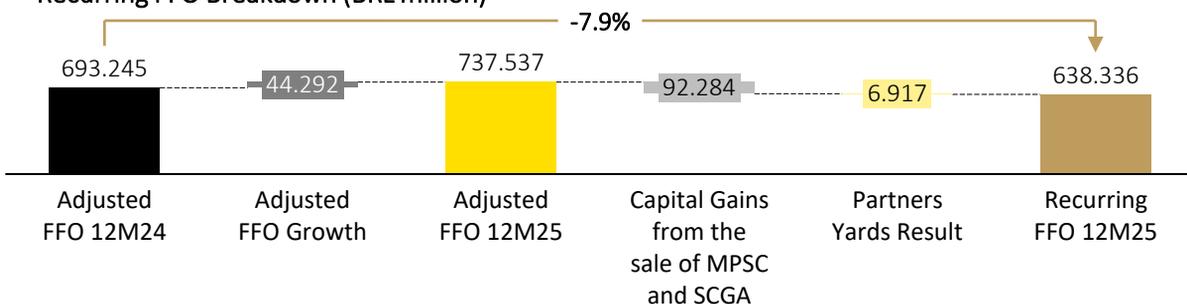
## Recurring EBITDA Breakdown (BRL million)



## Recurring Net Profit Breakdown (BRL million)



## Recurring FFO Breakdown (BRL million)

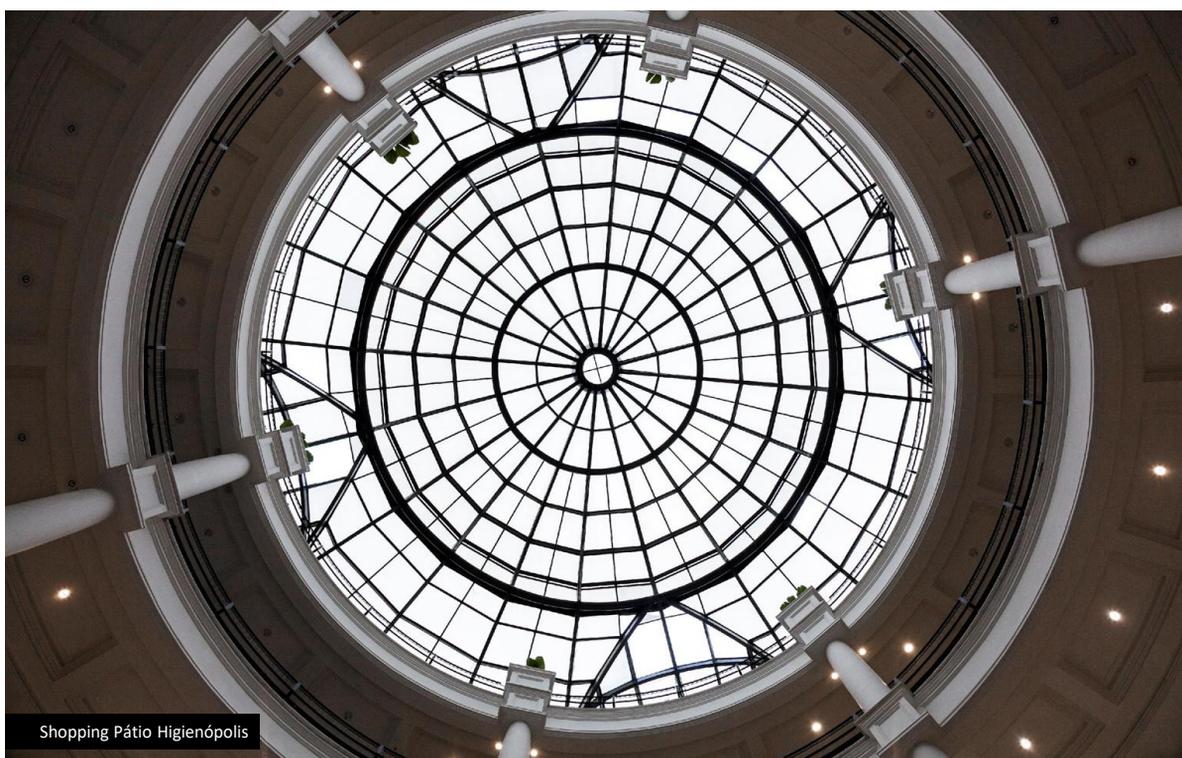


## ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE – MALLS

The operating and financial results for 2025 reflect the consolidation of interests in the Pátio Higienópolis and Pátio Paulista assets, starting in April; Therefore, it is worth noting that, starting in 3Q25, the results were stated net of the effects of the partners in the acquisition.

<b>Malls' Income Statement – Managerial (BRL thousand) <sup>1</sup></b>	<b>4Q25</b>	<b>4Q24</b>	<b>Var. %</b>	<b>12M25</b>	<b>12M24</b>	<b>Var. %</b>
Minimum monthly rental	223,041	212,280	5.1%	906,902	821,000	10.5%
Overage rental	35,223	28,290	24.5%	104,578	82,896	26.2%
Temporary lease	38,817	34,795	11.6%	124,611	107,768	15.6%
Management fee	24,938	19,874	25.5%	88,004	67,256	30.8%
Parking	67,855	65,535	3.5%	261,759	228,314	14.6%
Others (Mall)	6,211	6,896	-9.9%	23,812	26,432	-9.9%
<b>Gross Revenue</b>	<b>396,084</b>	<b>367,671</b>	<b>7.7%</b>	<b>1,509,664</b>	<b>1,333,667</b>	<b>13.2%</b>
Taxes and discounts	-37,639	-38,082	-1.2%	-142,717	-136,680	4.4%
<b>Net Revenue</b>	<b>358,446</b>	<b>329,589</b>	<b>8.8%</b>	<b>1,366,948</b>	<b>1,196,987</b>	<b>14.2%</b>
Costs	-33,037	-28,689	15.2%	-139,467	-136,333	2.3%
Administrative expenses	-41,427	-41,827	-1.0%	-137,958	-124,073	11.2%
Pre-Operational Expenses	-361	-1,156	-68.8%	-2,173	-2,927	-25.7%
Others Operating Revenues (Expenses)	30,702	48,968	-37.3%	206,848	77,342	167.4%
Income using the equity equivalence	402	400	0.6%	1,610	1,667	-3.4%
<b>EBITDA</b>	<b>314,726</b>	<b>307,285</b>	<b>2.4%</b>	<b>1,295,808</b>	<b>1,012,662</b>	<b>28.0%</b>
EBITDA Margin	87.8%	93.2%	-5.4 p.p.	94.8%	84.6%	10.2 p.p.

(1) Excluding the straight-line effect, equity SWAP and capital gain/loss.



Shopping Pátio Higienópolis

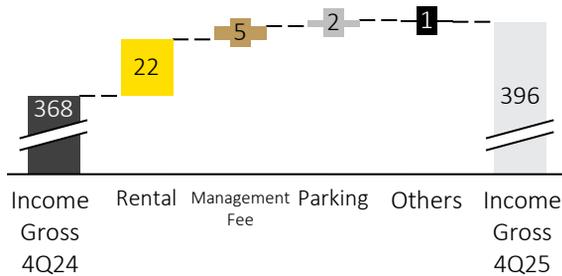


# GROSS REVENUE – MALLS

RENTS CONTINUE TO RISE DESPITE LOW IGP-M INDEX, AND ADMINISTRATION REVENUE GROWS WITH M&A ACTIVITY

Gross Revenue in 4Q25 showed an increase of 7.7% compared to 4Q24.

Gross revenue growth 4Q25 (BRL millions)

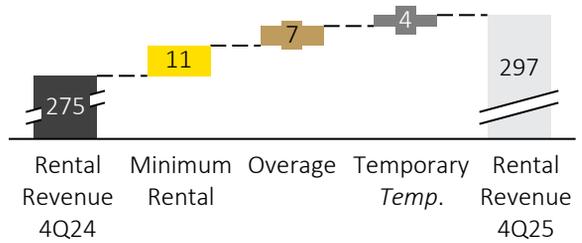


Total rental revenue, comprising minimum rent, percentage rent, and temporary leases, represented 75.0% of gross revenue and increased by 7.9% compared to 4Q24.

The main factors contributing to the result for the period were:

- **Minimum Rental:** 5.1% growth, reflecting a pass-through effect from the IGP-M index on contract anniversaries of 3.3% in the portfolio, in addition to positive effects from changes in the mix of stores with higher profitability, such as: positive leasing spreads applied to contract renewals and incorporation of Pátio Paulista into the base;
- **Percentage Rental (overage):** 24.5% growth, driven by retailer sales performance and a higher proportion of transactions reaching the variable rent payment threshold, reinforcing the portfolio's ability to capture upside;
- **Temporary Leases:** 11.6% increase, reflecting demand for the Company's media product portfolio and the repricing power of these spaces. This result is complemented by the leasing of event spaces in shopping malls.

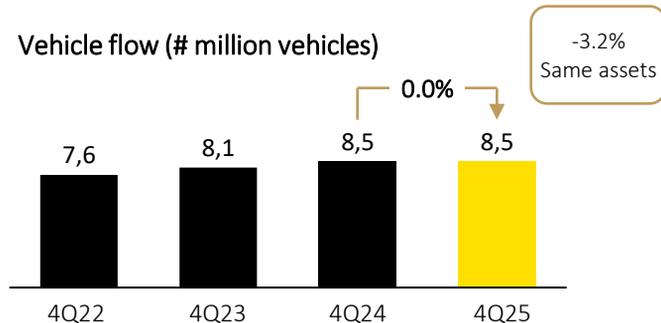
Rental revenue growth 4Q25 (BRL million)



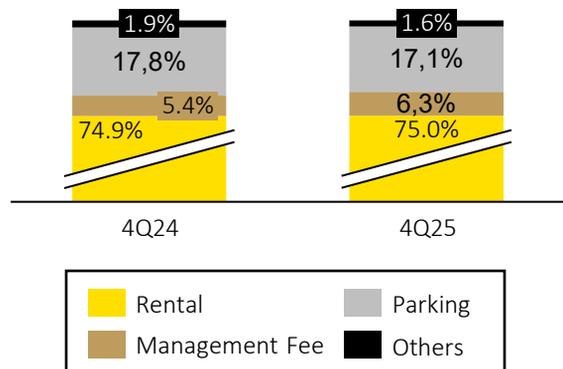
Management fee revenue grew 25.5% compared to 4Q24, positively impacted by the improvement in the operating results of the shopping malls, the start of management of Pátio Paulista, and the start of management fee collection at the Market Place and Galleria shopping malls from 2025, resulting from the entry of new partners in these assets.

Parking Revenue in 4Q25 grew by 3.5% compared to 4Q24, reflecting the rate adjustments in recent periods. The flow of vehicles remained stable compared to the same period of the previous year.

Vehicle flow (# million vehicles)



Composition of Gross Revenue in 4Qs (% total)





## COSTS AND EXPENSES — MALLS

OPERATIONAL EFFICIENCY SUPPORTS DECREASE IN COSTS AND EXPENSES AS A PERCENTAGE OF NET REVENUE

Rental and service costs remained stable compared to 3Q25. The 15.2% increase compared to 4Q24 is due to a lower base of parking costs in that quarter, as a result of a one-off reversal of property tax (IPTU) in the amount of BRL 4 million recorded in 4Q24. In the year-to-date figures, excluding this specific effect, Rental and Service Costs showed no growth.

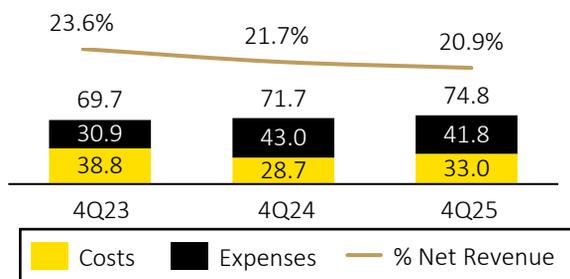
Administrative expenses fell 1% compared to 4Q24, mainly influenced by lower personnel expenses due to lower profit sharing compared to 4Q24 and lower stock-based compensation expenses (affected by a one-off increase in 4Q24). Outsourced services and other lines recorded an increase due to expenses with consulting and training for executives, in line with the strengthening of corporate governance and management.

Year-to-date, administrative expenses increased by 11.2%, impacted by non-recurring effects incurred in personnel expenses. Disregarding this effect, Administrative Expenses would have grown by 9.2%, and in the Personnel line, growth would be 4.99% compared to the accumulated figure for 2024.

Expenses — Mall (BRL MM)	12M25	12M24	Var. (%)
Personnel	-80,8	-74,4	8.61%
(-) Non-recurring	7.1	4.2	69.05%
Adjusted Personnel	-73,7	-70,2	4.99%

It is worth noting that Costs and Expenses as a percentage of Net Revenue have maintained a consistent downward trend over recent quarters, reinforcing the Company's commitment to operational efficiency and financial discipline.

Costs and Expenses progression (BRL million) and % of Net Revenue



### Pre-Operational Expenses

Pre-operating expenses ended 4Q25 at BRL 361,000, down 68.8% vs. 4Q24, while for the full year the figure ended at BRL 2.2 million. In 2026, Iguatemi will continue to recognize these values throughout the execution of its own real estate expansion and development projects, such as Casa Figueira and expansions of Iguatemi Brasília and Iguatemi São Paulo.

Costs and expenses — Malls (BRL thousand)	4Q25	4Q24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
<b>Rental and Service Costs</b>	<b>-33,037</b>	<b>-28,689</b>	<b>15.2%</b>	<b>-139,467</b>	<b>-136,333</b>	<b>2.3%</b>
Personnel	-9,680	-9,970	-2.9%	-36,332	-38,359	-5.3%
Third-party services	-2,644	-4,135	-36.1%	-14,506	-13,485	7.6%
Promotion Fund	-1,020	-1,026	-0.6%	-4,066	-3,507	15.9%
Parking	-10,024	-6,184	62.1%	-43,203	-38,773	11.4%
Others	-9,669	-7,374	31.1%	-41,361	-42,209	-2.0%
<b>Administrative Expenses</b>	<b>-41,427</b>	<b>-41,827</b>	<b>-1.0%</b>	<b>-137,958</b>	<b>-124,073</b>	<b>11.2%</b>
Personnel	-25,949	-27,463	-5.5%	-80,804	-74,374	8.6%
Share-based compensation	-4,556	-5,139	-11.3%	-18,224	-15,795	15.4%
Third-party services	-5,987	-5,098	17.5%	-20,646	-17,700	16.6%
Others	-4,934	-4,128	19.5%	-18,285	-16,204	12.8%
<b>Total</b>	<b>-74,464</b>	<b>-70,517</b>	<b>5.6%</b>	<b>-277,425</b>	<b>-260,407</b>	<b>6.5%</b>



## OTHER OPERATING REVENUES — MALLS

SALE OF FIRST PLOTS IN THE CASA FIGUEIRA NEIGHBORHOOD GENERATES REAL ESTATE DEVELOPMENT INCOME IN 4Q25

Other Operating Revenues and Expenses totaled BRL 30.7 million in the quarter, representing a 37.3% decrease compared to 4Q24, mainly reflecting lower revenues from Real Estate Development and the strong reversal of PDD recorded in the previous year.

We also highlight the start of sales for plots in the Casa Figueira neighborhood which generated BRL 15.8 million in revenue in the period. Year-to-date, the 167.4% growth is due to capital gains from the sale of equity interests in 2Q25.

Other Operating Revenue (Expenses) — Malls (BRL thousand)	4Q25	4Q24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
Real Estate Property Development	15,870	35,000	-54.7%	15,870	35,000	-54.7%
Outlet	19,150	8,907	115.0%	35,802	33,230	7.7%
Mall sales results	0	0	0.0%	139,065	0	0.0%
Others	-4,318	5,061	-185.3%	16,110	9,112	76.8%
<b>Total</b>	<b>30.702</b>	<b>48.968</b>	<b>-37.3%</b>	<b>206.848</b>	<b>77.342</b>	<b>167.4%</b>

## RETAIL RESULT

DIFFERENTIATION STRATEGY MAINTAINS RETAIL GROWTH AND PROFITABILITY

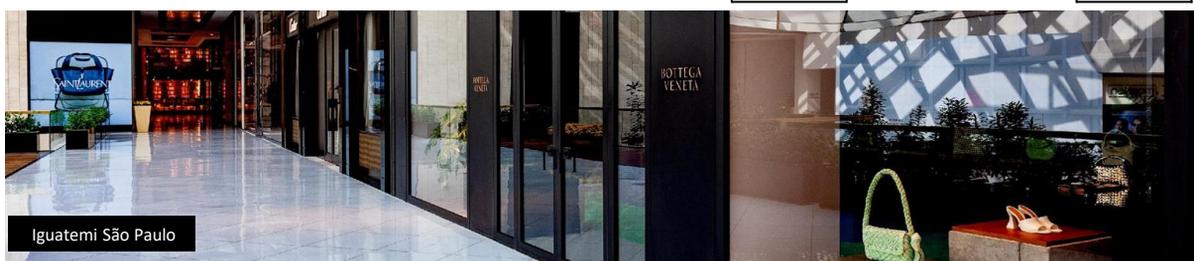
In 4Q25, retail operations once again saw significant growth of 38.8% in gross revenue compared to 4Q24. This result reflects a 23% increase in same-store sales (SSS) compared to the previous year, in addition to the openings of: CDG (Comme des Garçons) at Iguatemi São Paulo, the new Birkenstock store at Shopping Pátio Higienópolis, and Pop Up at Iguatemi 365 at JK Iguatemi.

Costs of goods and expenses kept pace with revenue growth, rising 36.5% compared to the same period last year, with positive EBITDA of

BRL 9.8 million, up 23.4% versus last year, and an EBITDA margin of 15.3% for 4Q25.

This performance reflects not only the opening of new stores, but above all the strength of organic growth of the brands in the portfolio, which continue to drive sales and contribute to margin expansion. The consistent evolution of our own stores reinforces the effectiveness of our differentiation strategy, consolidating our ventures as benchmarks in experience and value creation.

Adjusted Retail Income Statement — I-Retail and Iguatemi 365 (BRL thousand) <sup>1</sup>	4Q25	4Q24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
<b>Gross revenue</b>	<b>86.453</b>	<b>62.302</b>	<b>38.8%</b>	<b>235.413</b>	<b>167.987</b>	<b>40.1%</b>
Taxes and discounts	-22,285	-16,646	33.9%	-61,586	-43,378	42.0%
<b>Net revenue</b>	<b>64.168</b>	<b>45.656</b>	<b>40.5%</b>	<b>173.826</b>	<b>124.609</b>	<b>39.5%</b>
Costs and expenses	-52,823	-38,687	36.5%	-150,330	-114,058	31.8%
Others Operating Revenues (Expenses)	-1,516	999	-251.8%	-2,678	1,052	-354.6%
<b>EBITDA</b>	<b>9.828</b>	<b>7.967</b>	<b>23.4%</b>	<b>20.819</b>	<b>11.603</b>	<b>79.4%</b>
EBITDA Margin	15.3%	17.5%	-2.1 p.p.	12.0%	9.3%	2.7 p.p.



(1) Without straight-line effect.



## FINANCIAL RESULT

FINANCIAL RESULTS IN 4Q25 REMAIN STABLE COMPARED TO 3Q25

Net Financial Result for 4Q25 remained at the same level as the previous quarter, totaling BRL 106 million, 34.2% higher than in 4Q24. This variation mainly reflects the increase in the CDI (Brazilian Interbank Deposit Certificate) during the period (3.59% in 4Q25 versus 2.68% in 4Q24) and the 17.2% increase in net debt.

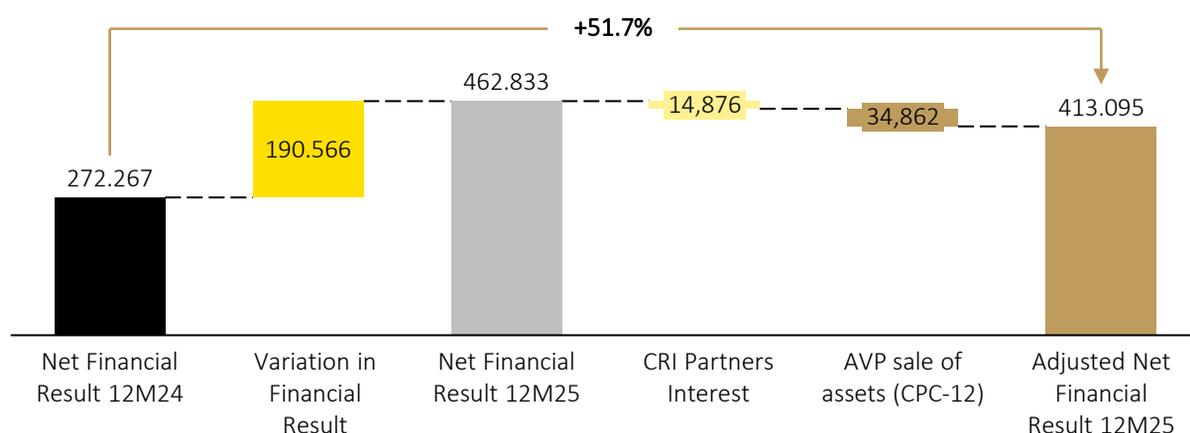
Financial income grew by 350.8% compared to 4Q24, influenced by the negative impact on the SWAP position in 4Q24 and by the 61.1% increase in income from financial investments. In addition, the Other Financial Income line was affected by the restatement of accounts receivable, and the present value adjustment (PVA) related to land and M&A transactions.

The 77.0% increase in Financial Expenses compared to 4Q24 mainly reflects the higher cost of capital, resulting from the increase in the CDI and higher average indebtedness in the period, in addition to updates to accounts payable associated with acquisitions. In the year-on-year comparison, interest expenses grew by 46.2%.

Year-to-date, excluding the effects of non-recurring Financial Result generated in 2Q25, Financial Result fell 51.7%, substantially impacted by the increase in interest rates and net debt compared to 2024.

<b>Net Financial Result - Managerial (BRL thousand)</b>	<b>4Q25</b>	<b>4Q24</b>	<b>Var. %</b>	<b>12M25</b>	<b>12M24</b>	<b>Var. %</b>
<b>Financial Revenue</b>	<b>55,699</b>	<b>12,354</b>	<b>350.8%</b>	<b>194,968</b>	<b>118,202</b>	<b>64.9%</b>
Earnings from investments	50,969	31,644	61.1%	195,792	166,921	17.3%
Result from SWAP operation	0	-19,114	-100.0%	12,890	-46,037	-128.0%
Others	4,730	-175	-2797.3%	-13,715	-2,683	411.1%
<b>Financial Expenses</b>	<b>-161,787</b>	<b>-91,393</b>	<b>77.0%</b>	<b>-608,063</b>	<b>-390,469</b>	<b>55.7%</b>
Interest expenses	-150,250	-102,805	46.2%	-563,434	-411,144	37.0%
Others	-11,537	11,412	-201.1%	-44,629	20,675	-315.9%
<b>Total - Recurring</b>	<b>-106,088</b>	<b>-79,039</b>	<b>34.2%</b>	<b>-413,095</b>	<b>-272,267</b>	<b>51.7%</b>
<b>Non-recurring Financial Result (BRL thousand)</b>	<b>4Q25</b>	<b>4Q24</b>	<b>Var. %</b>	<b>12M25</b>	<b>12M24</b>	<b>Var. %</b>
CRI Partners Interest			n/a	-14,876		n/a
AVP sale of assets (CPC-12)			n/a	-34,862		n/a
<b>Total - Recurring</b>			<b>n/a</b>	<b>-49,738</b>		<b>n/a</b>
<b>Total</b>	<b>-106,088</b>	<b>-79,039</b>	<b>34.2%</b>	<b>-462,833</b>	<b>-272,267</b>	<b>70.0%</b>

### Net Financial Result Breakdown (BRL million)





## INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION TAX (CURRENT AND DEFERRED)

The effective income tax and social contribution rate ended 4Q25 at 10.0%, down 8.7 p.p. compared to 4Q24, which had closed at 18.7%. The tax rate is impacted by Iguatemi's corporate structure and was also influenced by:

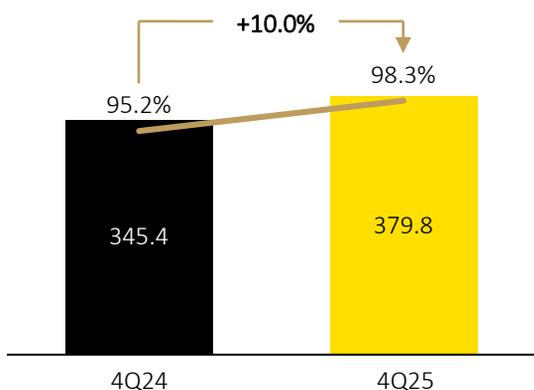
higher financial expenses, recognition of tax losses and negative social contribution bases related to the acquisition of companies related to the purchase of SPP and SPH in 2025.

## NOI, NET PROFIT AND FFO

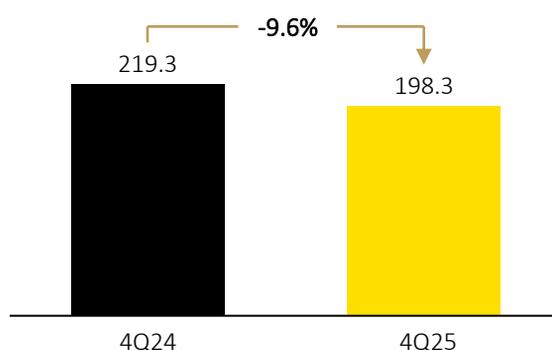
In Q425, NOI grew by 10% compared to 4Q24.

Adjusted FFO<sup>(1)</sup> fell 9.6% compared to 4Q24.

Progress of NOI (BRL millions)

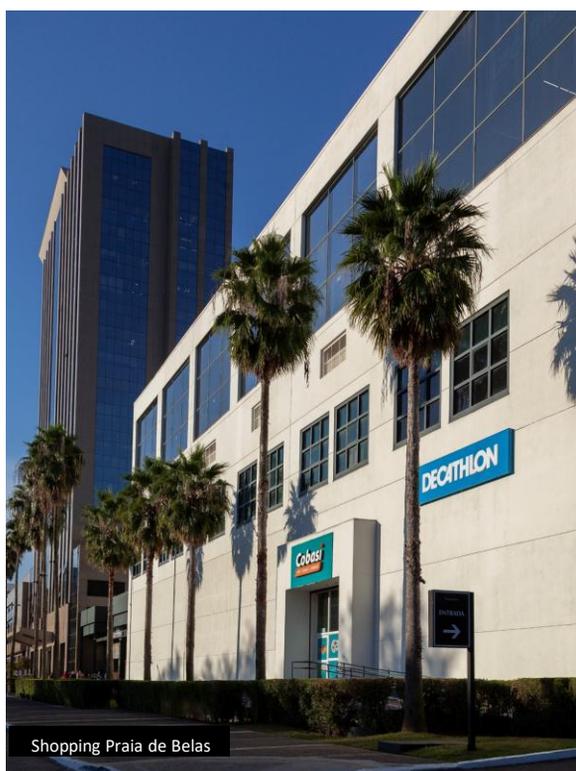
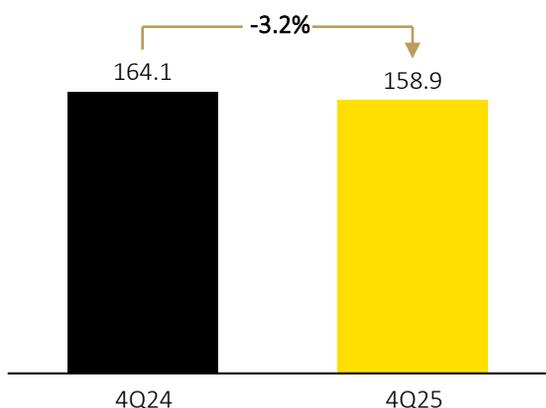


Progress of Adjusted FFO<sup>(1)</sup> (BRL millions)



As disclosed in 1Q25, the Company revised the accounting useful life of its shopping malls, which resulted in an improvement in the depreciation line. This revision led to a 28.7% reduction in depreciation year-on-year, compared to Q4 2024.

Progress of Adjusted Net Profit<sup>(1)</sup> (BRL million)



Shopping Praia de Belas

(1) Excluding the straight-line effect and the result of the SWAP of shares



# INDEBTEDNESS

IN 4Q25, IGUATEMI REDUCED ITS LEVERAGE TO A LEVEL BELOW PRE-M&A TRANSACTION LEVELS.

Iguatemi S.A. ended 4Q25 with total debt remaining stable and net debt increasing by 3.0%, reflecting the higher volume of Capex carried out during the quarter.

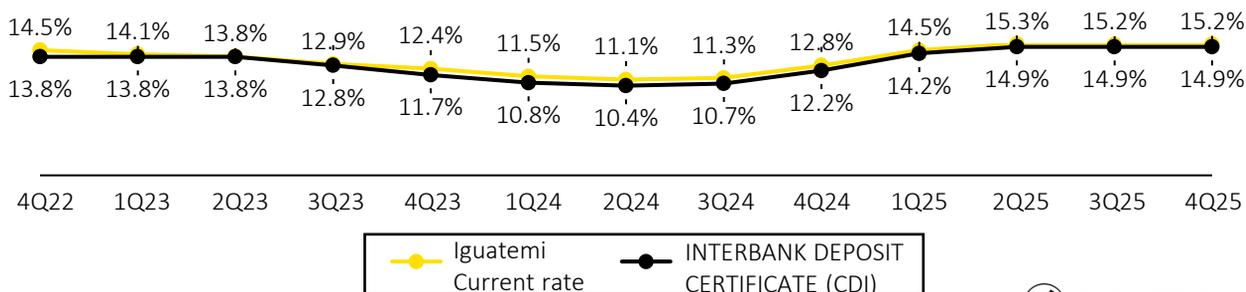
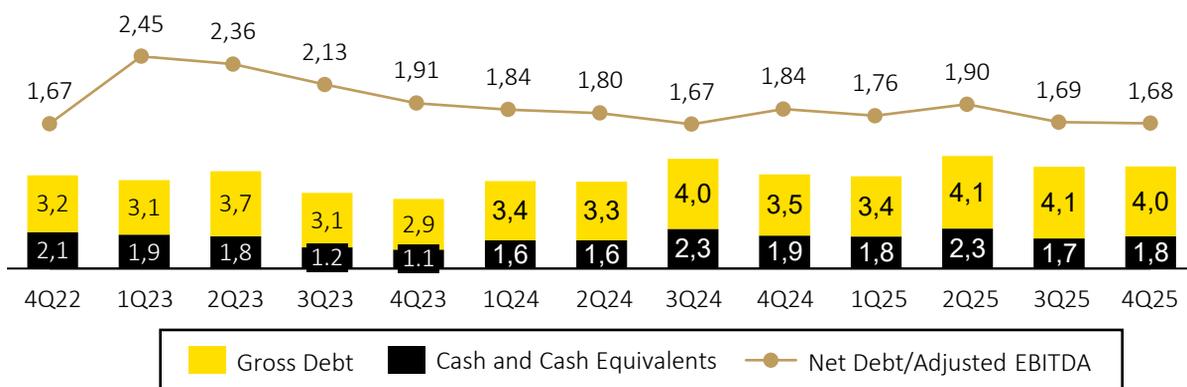
The **cost of debt remained stable** at 102% of the CDI, below 2024, reinforcing the Company's financial discipline in a high-interest rate environment. Leverage (Net Debt/Adjusted EBITDA) ended the year at

**1.68x**, compared to 1.84x in 4Q24. Excluding the effect of gains from sales of the Market Place Complex and Galleria, **adjusted leverage ends the year at 1.88x**. It is worth noting that, even with the purchase of relevant assets such as RioSul (3Q24), Pátio Paulista, and an additional stake in Pátio Higienópolis (2Q25), leverage remained lower than in 4Q23, before the start of the investment cycle.

Consolidated Data (BRL thousand)	12/31/25	09/30/25	Var. %
<b>Total Debt</b>	<b>3,964,050</b>	<b>3,984,652</b>	<b>-0.5%</b>
Cash and Cash Equivalents	1,753,854	1,838,378	-4.6%
Net Debt	2,210,196	2,146,274	3.0%
EBITDA (LTM)	1,268,369	1,263,304	0.4%
<b>Adjusted EBITDA (LTM)(1)</b>	<b>1,316,682</b>	<b>1,307,379</b>	<b>0.7%</b>
Net Debt/EBITDA	1.74x	1.70x	0.04
<b>Net Debt/Adjusted EBITDA <sup>(1)</sup></b>	<b>1.68x</b>	<b>1.64x</b>	<b>0.04</b>
<b>Cost of Debt (% CDI)</b>	<b>102.0%</b>	<b>101.9%</b>	<b>0.1 p.p.</b>
<b>Debt Term (years)</b>	<b>4.7</b>	<b>4.8</b>	<b>-0,05</b>

(1) Excluding the straight-line and stock swap effect

## Progress of debt and leverage





# INDEBTEDNESS

DEBT COSTS REMAIN LOW WITH EXCELLENT LIABILITY MANAGEMENT

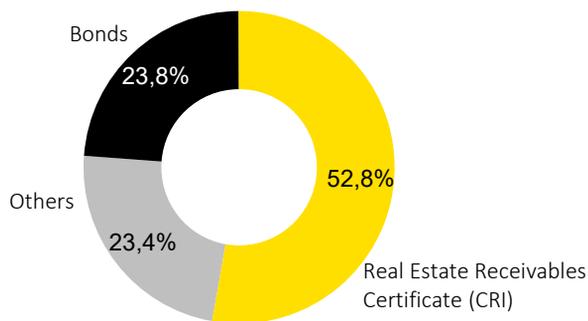
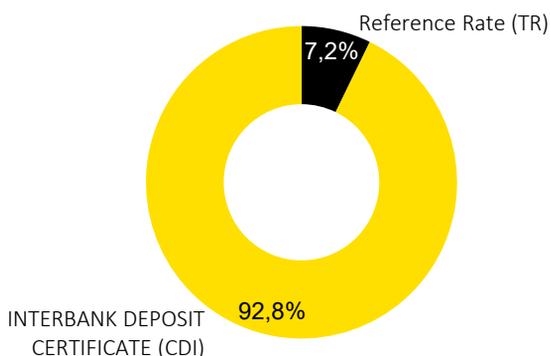
4Q22 1Q23 2Q23 3Q23 4Q23 1Q24 2Q24 3Q24 4Q24 1Q25 2Q25 3Q25 4Q25

<b>Debt Term (years)</b>	2.8	4.2	4.7	4.7	4.6	4.3	4.7	5.5	5.3	5.1	4.9	4.8	4.7
<b>Cost of Debt (% of CDI)</b>	106%	103%	101%	102%	106%	107%	107%	106%	105%	103%	102%	102%	102%

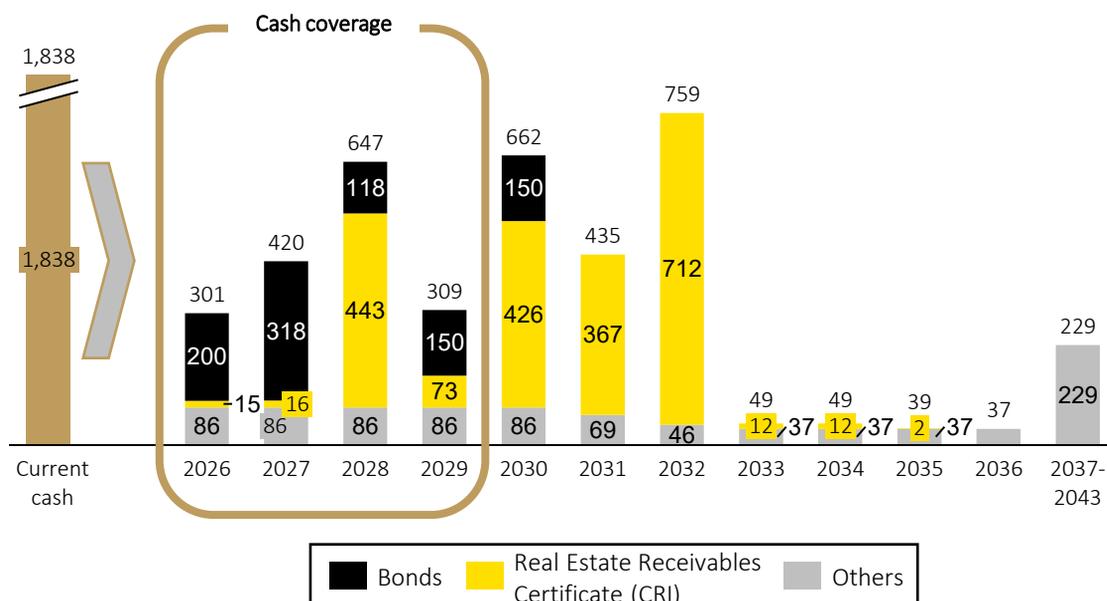
Total Debt by Index and Term (BRL thousand)	12/31/2025	%	09/30/2025	%
Reference Rate (TR)	284,886	7.2%	303,756	7.4%
INTERBANK DEPOSIT CERTIFICATE (CDI)	3,651,329	92.8%	3,789,078	92.6%
Short term	284,886	7.2%	271,549	6.6%
Long Term	3,651,329	92.8%	3,821,285	93.4%

Debt breakdown by index

Debt profile by modality<sup>1</sup>



Debt repayment schedule <sup>(1)</sup> — Annual (R\$ million)



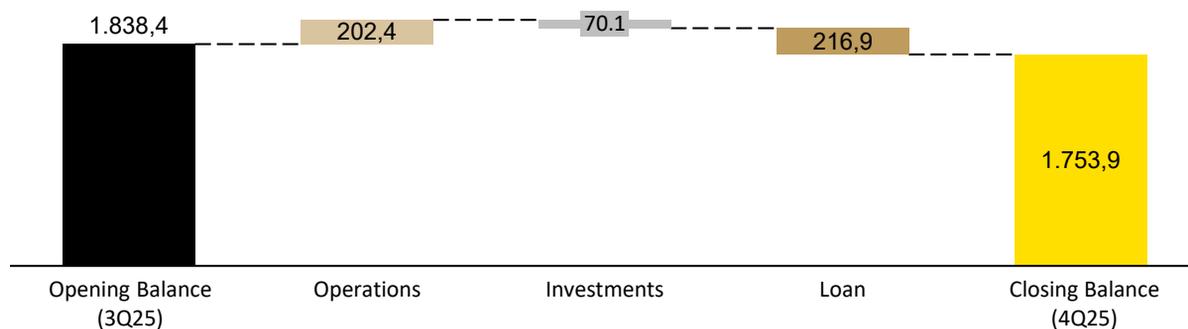
(1) Cash view;

## CASH FLOW

Iguatemi's adjusted cash position (considering the balance of Cash, Cash Equivalents, and Financial Investments) decreased by BRL 84.5 million compared to the previous quarter (3Q25), ending at BRL 1,753 million.

Main changes were (BRL million):

- Net Cash generated from operating activities<sup>(1)</sup> of BRL 202.4 million;
- Net Cash from investing activities<sup>(2)</sup> negative at BRL 70.1 million;
- Net Cash from financing activities<sup>(3)</sup> negative at BRL 216.9 million.



- (1) Operating cash flow adjusted to negative BRL 208.6 million related to interest payments and net foreign exchange fluctuations.
- (2) Investment account adjusted to a negative balance of BRL 174.8 million classified as "Financial Investments."
- (3) Cash from Financing adjusted to BRL 145.7 million related to the payment of treasury shares.

## INVESTMENTS

In 4Q25, Iguatemi invested BRL 110.1 million in total CAPEX, totaling BRL 301.1 million in 2025. Including M&A transactions (acquisitions and divestments), total net investments amounted to BRL 738.5 million for the year.

It is worth noting that, as mentioned earlier (pages 4 and 8), Iguatemi acquired BRL 35.8 million in CEPACs from the Faria Lima Urban Operation.

CAPEX (BRL thousand)	2025
Maintenance	58,699
Real Estate Property Development	170,292
Others	72,053
<b>Total<sup>(1) (2)</sup></b>	<b>301,045</b>
Acquisitions <sup>(3)</sup>	747,458
Divestments <sup>(3)</sup>	(310,000)
<b>Total Net Investments</b>	<b>738,503</b>



Shopping Galleria

- (1) CAPEX disclosed in the guidance
- (2) Does not include capitalization amounts, which total BRL 12.8 million for the quarter.
- (3) In 4Q25, a reclassification was made to improve disclosure of the net investment for the period. Thus, the sales of stakes to Funcef and RBR were included in the Acquisitions line, providing greater clarity in the financial statements in the annual view.

# IGUATEMI PORTFOLIO

## PORTFOLIO RECYCLING AS PART OF THE COMPANY'S STRATEGY

Portfolio	City	Total Average GCA (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Average Total GLA (m <sup>2</sup> )	Iguatemi Interest	GLA Iguatemi (m <sup>2</sup> )	Occupancy Rate 4Q25
Iguatemi São Paulo	São Paulo	48,854	48,854	59.66%	29,146	99.4%
JK Iguatemi	São Paulo	34,081	34,081	100.00%	34,081	97.9%
Pátio Higienópolis	São Paulo	34,100	34,100	28.95%	9,872	99.1%
Pátio Paulista	São Paulo	38,138	38,138	11.45%	4,367	99.2%
Market Place	São Paulo	21,262	21,262	51.00%	10,844	96.0%
Iguatemi Alphaville	Barueri	30,958	30,958	60.00%	18,575	96.6%
Iguatemi Campinas	Campinas	77,519	73,350	70.00%	51,345	97.3%
Galleria	Campinas	32,153	32,153	51.00%	16,398	98.2%
Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup>	Sorocaba	64,122	64,122	61.01%	39,123	97.1%
Iguatemi Esplanada — Proprietary Area <sup>(3)</sup>	Sorocaba	6,556	3,678	100.00%	3,678	100.0%
Shopping Rio Sul	Rio de Janeiro	51,870	51,870	16.63%	8,626	97.8%
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43,506	43,506	88.96%	38,703	95.2%
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43,810	43,810	88.00%	38,552	93.7%
<b>Southeast Subtotal</b>		<b>526,928</b>	<b>519,881</b>	<b>58.34%</b>	<b>303,309</b>	
Iguatemi Porto Alegre <sup>(4)</sup>	Porto Alegre	68,792	68,792	42.58%	29,291	97.4%
Praia de Belas	Porto Alegre	46,165	46,165	57.55%	26,568	87.4%
<b>South Subtotal</b>		<b>114,957</b>	<b>114,957</b>	<b>48.59%</b>	<b>55,860</b>	
Iguatemi Brasília	Brasília	34,698	34,698	64.00%	22,207	97.5%
<b>DF Subtotal</b>		<b>34,698</b>	<b>34,698</b>	<b>64.00%</b>	<b>22,207</b>	
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20,120	20,120	51.00%	10,261	98.4%
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	20,120	20,120	54.00%	10,865	95.8%
Power Center Iguatemi Campinas <sup>(5)</sup>	Campinas	27,534	27,534	77.00%	21,201	99.8%
<b>Outlet and Power Center Subtotal</b>		<b>67,773</b>	<b>67,773</b>	<b>62.45%</b>	<b>42,327</b>	
<b>Malls Subtotal</b>		<b>744,356</b>	<b>737,309</b>	<b>57.47%</b>	<b>423,702</b>	<b>96.7%</b>
Market Place Tower I	São Paulo	15,345	15,345	51.00%	7,826	
Market Place Tower II	São Paulo	13,389	13,389	51.00%	6,828	
Iguatemi Porto Alegre Tower <sup>(4)</sup>	Porto Alegre	10,276	10,276	42.58%	4,376	
Sky Galleria Tower	Campinas	14,500	14,500	52.00%	7,540	
<b>Towers Subtotal</b>		<b>53,510</b>	<b>53,510</b>	<b>49.65%</b>	<b>26,570</b>	
<b>Total</b>		<b>797,866</b>	<b>790,819</b>	<b>56.94%</b>	<b>450,272</b>	

- 1) Gross Commercial Area (GCA) includes, in some ventures, proprietary areas that do not belong to Iguatemi.
- 2) Considers the Iguatemi Esplanada complex, including Esplanada Shopping and Iguatemi Esplanada.
- 3) Area owned by Iguatemi on the Esplanada held through a subsidiary.
- 4) Considers the indirect interest of 6.58% held through Maiojama Participações.
- 5) Power Center located next to Shopping Iguatemi Campinas.

## CONSTRUCTION POTENTIAL

AN EXTENSIVE LANDBANK ALLOWS US TO CONTINUE WITH THE DENSIFICATION STRATEGY AND POSSIBLE EXPANSIONS

In the medium/long term, Iguatemi will continue to use its construction potential of approximately 1,460 thousand m<sup>2</sup> of private/real estate area to strengthen its existing properties.

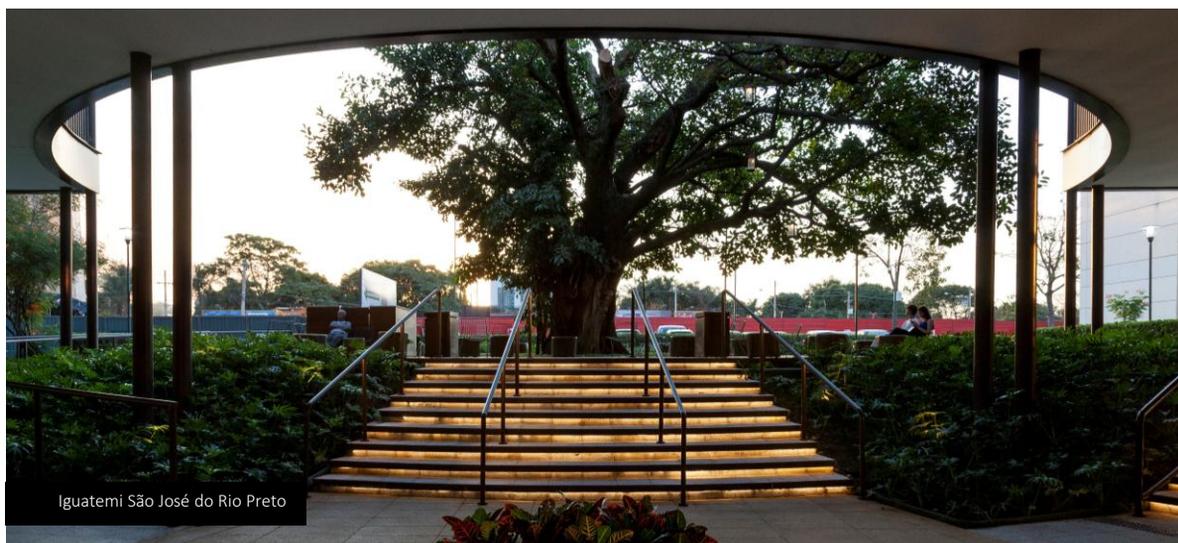
areas surrounding our ventures. For this reason, we have been selling fractions of our land for the development of mixed-use projects (commercial, residential, mixed and multifamily).

As mentioned in the latest earnings reports, part of our strategy comes from densifying the

Enterprise	Land Area (m <sup>2</sup> )	Develop. Potential m <sup>2</sup> (mall and tower)	% Iguatemi
Iguatemi São Paulo	41,089	2,746	59.6%
Iguatemi Campinas - Attached Land <sup>(1)</sup>	303,352	1,009,072	24.8%
Iguatemi Campinas	124,892	67,600	70.0%
Iguatemi Campinas - Power Center	59,400	181,635	77.0%
Iguatemi Porto Alegre	96,440	30,600	42.6%
Iguatemi Esplanada	240,782	188,355	41.3%
Galleria	92,309	43,500	100.0%
Iguatemi Brasília	80,967	5,292	64.0%
Iguatemi Rio Preto	108,112	41,500	88.0%
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>GLA built/sold</b>		<b>365,420</b>	
<b>Expansion percentage</b>		<b>399.5%</b>	

(1) Exchange option + preference.

Note: Indicative landbank. Projects may be altered, changing the coefficients of use and usage of the construction potential.



Iguatemi São José do Rio Preto

## INVESTMENT PROPERTIES

ESTIMATED FAIR VALUE OF PROPERTIES IN OPERATION IS 75.7% ABOVE THE COMPANY'S ENTERPRISE VALUE

The fair value of properties in operation and under development, already considering the stakes acquired in the Pátio Paulista and Pátio Higienópolis shopping malls, ended 2025 at BRL 17.2 billion, 75.7% above the Company's Enterprise Value in 4Q25.

The fair value of investment properties was estimated using the Discounted Cash Flow method. All calculations are based on the analysis of the physical qualifications of the properties under study coupled with a range of information researched in the market,

which are used to determine the fair value of the developments.

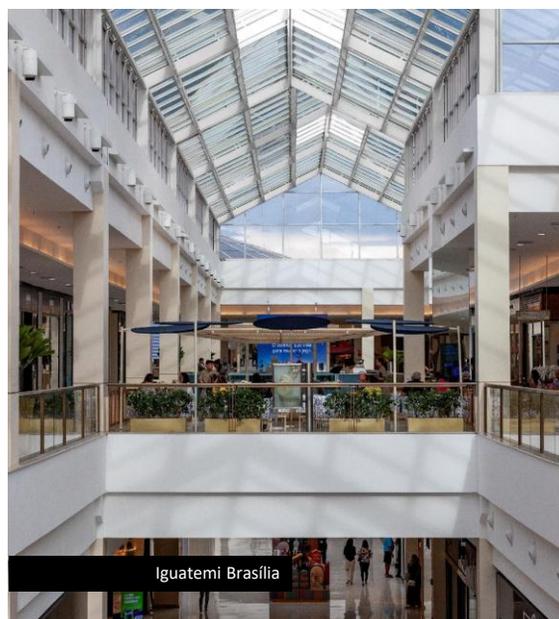
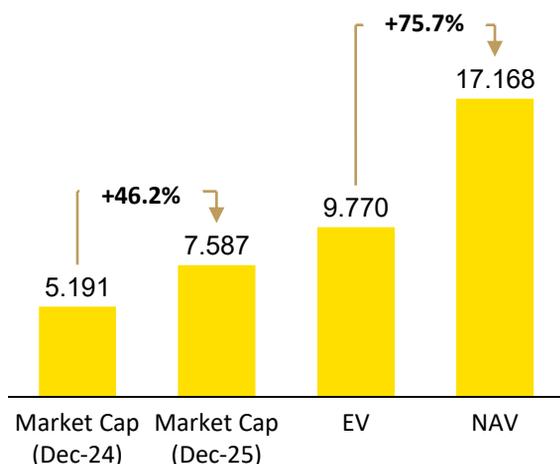
The following assumptions were used:

- i. Real discount rate of 9.2% p.a.;
- ii. Perpetuity real growth rate of 2.0% p.y.;
- iii. No greenfield projects are included in the calculation.

	2016	2017	2018	2019	2020	Equivalent Unit				
	2021	2022	2023	2024	12M25					
Value at 100% Stake (R\$ million)	16,406	19,328	21,830	24,780	24,888	23,859	20,908	22,728	26,988	32,203
Iguatemi Interest (BRL million)	9,027	10,534	11,872	14,011	14,612	14,034	12,752	14,070	15,631	17,168
Total GLA (thousand m <sup>2</sup> )	746	746	757	710	711	709	723	727	753	753
Owned GLA (thousand m <sup>2</sup> )	455	455	459	453	471	469	489	490	481	481
Number of Shares (thousand)	176,612	176,612	176,612	176,612	176,612	264,109	300,585	300,585	300,585	296,728
Share price (BRL)	24.66	37.14	36.86	52.98	39.97	16.90	17.59	23.63	17.27	25.57
NAV per Share (R\$)	51.11	59.65	67.22	79.33	82.74	53.14	42.42	46.81	52.00	57.86

Base date: 12/31/2025

### Company's NAV and Market Cap (BRL million)<sup>(1)</sup>



(1) Market Cap and EV base date: 12/31/2025;



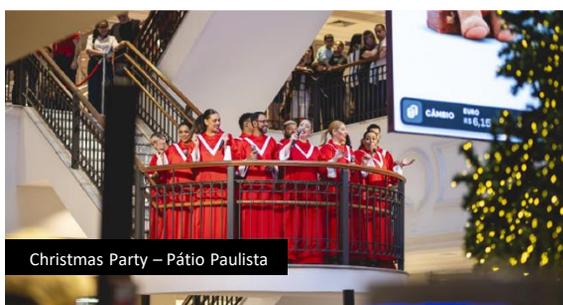
## EVENTS

*IGUATEMI CONTINUES TO PROVIDE MEMORABLE EXPERIENCES FOR ITS CUSTOMERS*

### IGUATEMI CHRISTMAS

Iguatemi ended another year with an **exclusive Christmas program, bringing together the traditional arrival of Santa Claus, themed workshops, and special events.**

This year, the **RIOSUL and Pátio Paulista shopping malls stood out with their first Christmas celebrations under Iguatemi's management.** At Pátio Paulista, the party held on November 16—with exclusive attractions—boosted visitor numbers, which grew by 20% compared to the same day the year prior.



Christmas Party – Pátio Paulista

Between November and December, Shopping RIOSUL promoted four days of themed parades with characters and a choir, entertaining the public at different times of the day.



Christmas Parade – RIOSUL

In addition to these activations, the season was also marked by one of the most anticipated highlights of the period: **the light show with projection mapping at Shopping Pátio Higienópolis, accompanied by workshops and children's activities** that boosted the Christmas spirit.



Christmas Party – Pátio Higienópolis

Continuing its tradition, **Shopping Iguatemi São Paulo presented a busy schedule, including the 6th edition of the Christmas Parade, which brought together more than 2,000 guests, as well as workshops and presentations.** The season also featured **Ralph Lauren's Holiday Market, which provided an immersive experience into the brand's universe, with giveaways and exclusive gift box customization.**

### IGUATEMI TRANCOSO - 2nd EDITION

Following the success of the first edition, **Iguatemi returned to Praia das Tartarugas beach in Trancoso with a summer program. Between December 19 and January 31, 2026, visitors enjoyed an Iguatemi beachfront experience, complete with beach service, transportation, amenities, and shows.** The program also featured two moonlight concerts, with performances by Donavon Frankenreiter and Elba Ramalho.



Praia das Tartarugas - Trancoso

### WICKED – THE EXPERIENCE

Reinforcing its commitment to bringing exclusive attractions to the public, **Iguatemi Campinas hosted the immersive experience “Wicked – The Experience” between November 25th and February 1st, 2026.** Inspired by the work of Gregory Maguire, the space invited visitors to explore the universe of the witches of Oz through three-dimensional environments and an immersive sensory journey.



## ESG

### IGUATEMI CLOSES 2025 WITH RECOGNITIONS THAT REINFORCE ITS COMMITMENT TO THE ESG AGENDA

#### LEADER IN SUSTAINABILITY

Iguatemi wraps up 2025 with important environmental recognitions, the result of progress in ESG governance, reinforcing our commitment to the efficient management of natural resources and the creation of sustainable value for all stakeholders. These recognitions include:

- **ICO2 2026 – B3:** Iguatemi has once again been included in the ICO2 B3 portfolio, marking another consecutive year among the companies that stand out for their efficient carbon management and transparency in climate information.
- **“B” RATING IN CDP:** Iguatemi achieved a B rating in the CDP (Carbon Disclosure Project), two positions higher than the 2024 result, in the Climate Change and Water Management categories, reflecting our ongoing commitment to responsible practices and mitigating environmental impacts.
- **Recognition at COP30:** Iguatemi received a commemorative plaque at COP30 for being among the 30 companies listed on B3's three main sustainability indicators: **ISE B3, ICO2 B3 and IDIVERSA B3.**

#### SOCIAL COMMITMENT

In the social sphere, Iguatemi's achievements are the result of the Company's dedication to maintaining well-being and collaboration both inside and outside the workplace.

- **Top Employers:** In January 2026, for the fifth consecutive year, Iguatemi received Top Employers certification, reaffirming the company's discipline in people management.



- **National Quality of Life Award:** In 4Q25, Iguatemi once again received the award promoted by ABQV.



- **Human Being Award:** For the second consecutive year, Iguatemi was a finalist for the Human Being Award promoted by ABRH, in the ESG category.



#### INTERNAL INITIATIVES

In 2025, the company continued to undertake internal initiatives to help its employees and society. In 4Q25, highlights include the **Pink October** campaign aimed at promoting awareness and prevention of breast cancer and cervical cancer. These initiatives included the “Park and Donate” campaign, which on the last Wednesday of October donated 100% of the net parking revenue from all establishments to institutions that support cancer patients. Over the past decade, Iguatemi has donated more than BRL 4 million to various organizations, contributing to the provision of over 18,000 mammograms.



Furthermore, the year 2025 was marked by excellent results from the **Iguatemi Academy**, an employee learning program, which developed 194 leaders in partnership with two educational institutions. The first level of leadership trained 123 employees at the “School of Chaos,” and the second level of leadership trained 71 at ISE Business School.



# CAPITAL MARKETS

Iguatemi is listed on B3, under the ticker IGTI11, IGTI3, and IGTI4, and is part of several indexes, such as: GPTW, IBOV, ISE, IBRA, IBXX, ICO2, IDVR, IGCT, IGCX, IMOB, ITAG, SMLL, TEVA, FTSE Emerging Markets.

Our main shareholders and the Company's free float, as of 12/31/2025, are described in the table below:

Shareholding Structure (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)		IGTI4 (PNs)		IGTI11 (Units)		Equivalent Unit	
	# Common shares	# Preferred shares	# Common shares	# Preferred shares	# Common shares	# Preferred shares	(theoretical)	% Total
Controlling Shareholder	530,132,630	0	4,209,970	8,419,940	79,943,203	26.94%		
Free Float	24,311,956	2,273,070	212,309,820	424,619,640	216,757,129	73.05%		
Treasury	0	0	28,053	56,106	28,053	0.01%		
<b>Total</b>	<b>554,444,586</b>	<b>2,273,070</b>	<b>216,547,843</b>	<b>433,095,686</b>	<b>296,728,385</b>	<b>100.0%</b>		

Iguatemi's Unit closed 4Q25 trading at BRL 25.57. Currently, 14 market analysts have active coverage at Iguatemi.

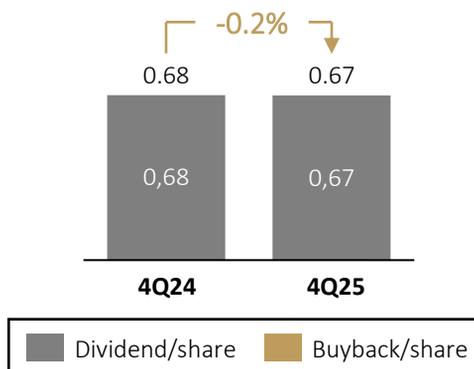
The return generated to shareholders ended 4Q25 down 0.2% from Q424.

### IGTI11

Closing price (12/31/2025)	BRL 25.57
Highest price 4Q25	BRL 27.50
Lowest price 4Q25	BRL 22.88
Appreciation in 4Q25	4.45%
Number of Equivalent Units	296,728,385
Market Cap (12/31/2025)	BRL 7,587,344,812
Average daily liquidity 4Q25	BRL 54,181,108

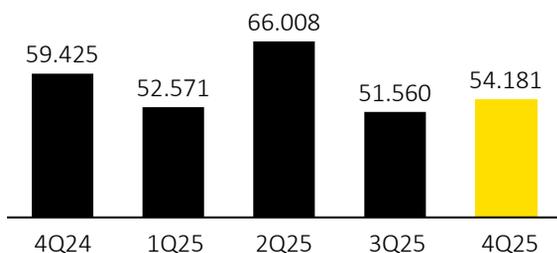
Source: Bloomberg. Base date: 12/31/2025

### Return generated to shareholder (BRL/share)\*

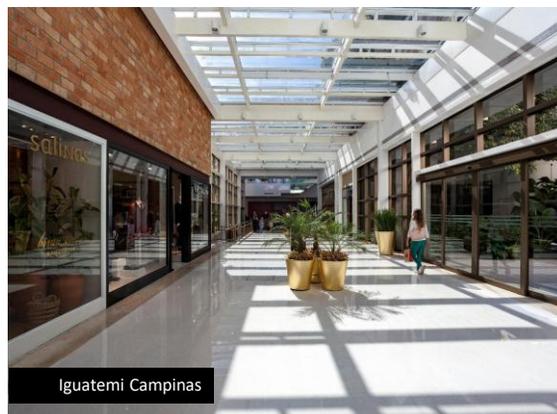


Dividends + Treasury share buybacks divided by equivalent Units in the period.

### Average quarterly volume (BRL thousand)



Source: Bloomberg. Base date: 12/31/2025





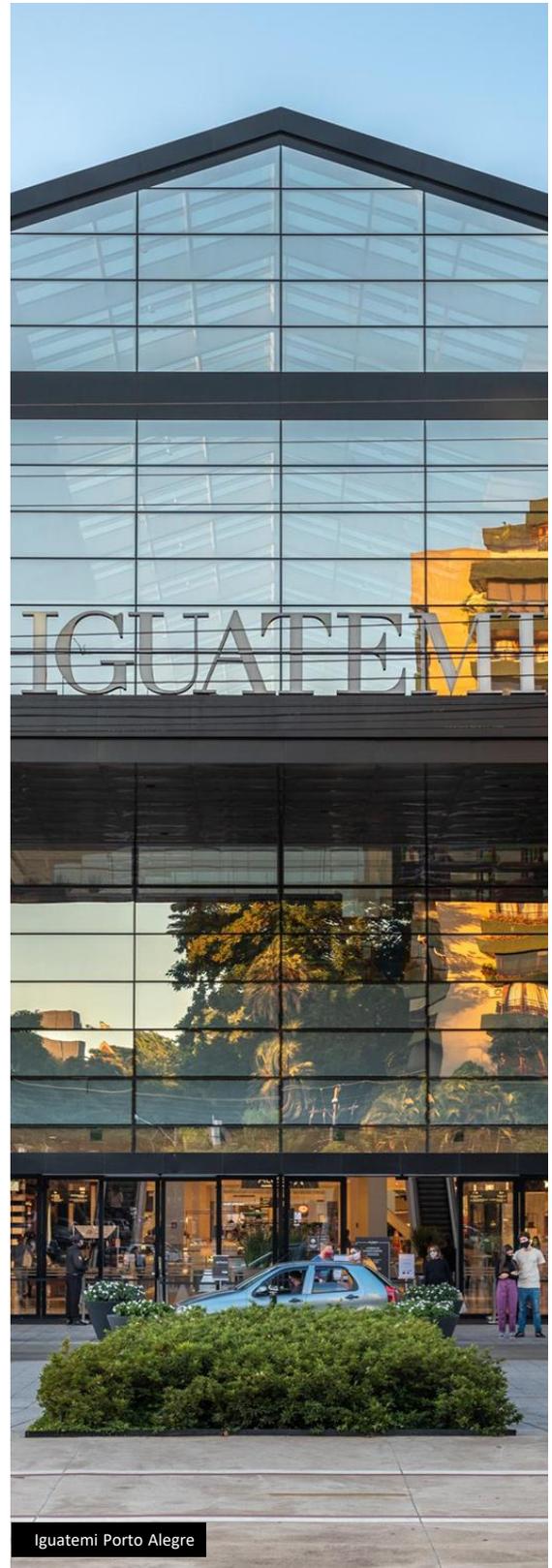
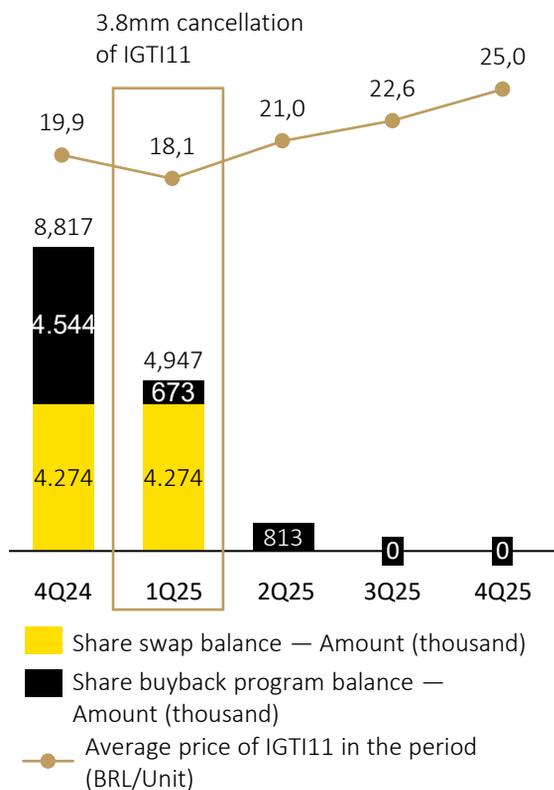
# CAPITAL MARKETS

Over the last months, 9.0% of the Company's share buyback plan was executed, aiming to acquire IGTI11 units at a price below fair value.

The plan also includes the need for shares distributed as a long-term incentive by Iguatemi.

The Company announced a new buyback program on 02/04/2025. Since then, 813,000 units (IGTI11) have been acquired, equivalent to 9.0% of the total approved buyback plan, totaling BRL11.9 million.

**Progress of the share buyback program and SWAP**



Iguatemi Porto Alegre

## INDEPENDENT AUDITING SERVICES — COMPLIANCE WITH CVM INSTRUCTION 381/2003

As of the first quarter of 2022, the Company and its subsidiaries began using the auditing services of Deloitte Touche Tohmatsu Limited. The Company's policy for contracting services not related to external auditing from our independent auditors is based on the principles that preserve the independent auditor's independence. These internationally accepted principles are: (a) the auditor must not audit their own work; (b) the auditor must not hold a management position in their customer; and (c) the auditor must not promote their customer's interests.

Note: Non-financial data, such as GLA, average sales, average rents, occupancy costs, average prices, average quotes, EBITDA and Pro-forma Cash Flow, have not been reviewed by our independent auditors.

**The Company is subject to arbitration at the Market Arbitration Chamber, pursuant to the arbitration clause set forth in its Articles of Incorporation.**

### ABOUT IGUATEMI S.A.

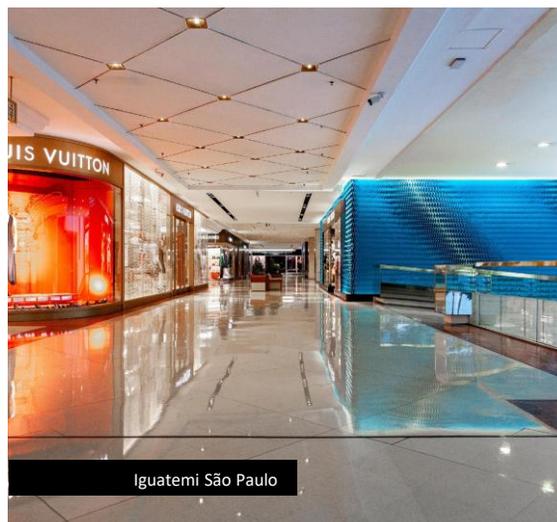
Iguatemi is one of the largest full-service companies in the Brazilian shopping mall industry. Its activities cover the whole range of the business, from conception, planning to development and management of regional shopping malls, premium e-commerce under the marketplace model, premium outlets and mixed-use real estate complexes with office and residential towers.

The Company was a pioneer in opening the country's first shopping center, Iguatemi São Paulo, which has been operating in the market for 59 years, and currently holds interest in 17 shopping malls, two premium outlets, a premium e-commerce in the marketplace model and four commercial towers.

The ventures together total 790.8 thousand m<sup>2</sup> of average total GLA, with their owned GLA corresponding to 450.3 thousand m<sup>2</sup>

Iguatemi shares are traded on the B3 [IGTI11] and are part of the Ibovespa Index. Also, since January 2, 2024, the Company has been part of the B3 Corporate Sustainability Index ("ISE B3") portfolio, a national reference in corporate sustainability.

*Any statements on the outlook for the business, estimates for operational or financial results, and the growth outlook for Iguatemi that may be expressed in this report are projections, and as such, are based exclusively on the expectations of Iguatemi management about the future of the business, and its continuing access to capital to finance the Company's business plan. Such statements are subject substantially to changes in market conditions, government rules, competitive pressures, the performance of the sector, and the Brazilian economy's performance, among other factors, and are, therefore, subject to change without prior notice.*



Iguatemi São Paulo



## EXHIBIT

**RECONCILIATION BETWEEN CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND MANAGEMENT REPORTS.**

The Company's managerial information, based on the statement of profit or loss for the consolidated year, was prepared to reflect the Company's interest in all Malls and Towers in its portfolio, including consolidating the indirect interest of 6.58% in Shopping Iguatemi Porto Alegre and attached Tower (Iguatemi Business) as of January 1, 2020. In accordance with the accounting standards, this interest is recorded in the income using the Equity Equivalence in

the statement of profit or loss for the period.

In addition, the Company presents adjusted management figures, which exclude the effects of discount straight-lining and point resales, as it believes that this view best reflects the financial results for the period. Finally, for a better understanding of the results of the shopping mall business, the results for shopping malls and retail have been separated between pages 18 and 21.

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR THE FOURTH QUARTER OF 2025**
**CONSOLIDATED MANAGERIAL STATEMENT OF INCOME FOR THE FISCAL YEAR**

<b>Consolidated Income Statement — Managerial (BRL thousand)</b>	<b>4Q25</b>	<b>4Q24</b>	<b>Var. %</b>	<b>12M25</b>	<b>12M24</b>	<b>Var. %</b>
<b>Gross Revenue</b>	<b>482.538</b>	<b>429.973</b>	<b>12.2%</b>	<b>1,745,077</b>	<b>1,501,654</b>	<b>16.2%</b>
Deductions, taxes, and contributions	-66,505	-66,262	0.4%	-243,037	-242,766	0.1%
<b>Net Revenue</b>	<b>416.033</b>	<b>363.711</b>	<b>14.4%</b>	<b>1,502,040</b>	<b>1,258,887</b>	<b>19.3%</b>
Cost of Goods and/or Services Sold	-110,228	-112,957	-2.4%	-371,746	-408,222	-8.9%
<b>Gross Profit</b>	<b>305.805</b>	<b>250.754</b>	<b>22.0%</b>	<b>1,130,295</b>	<b>850.665</b>	<b>32.9%</b>
Operating Revenues/Expenses	-39,055	-4,906	696.1%	10,775	-108,507	-109.9%
General & Administrative Expenses	-56,767	-52,588	7.9%	-185,426	-164,888	12.5%
Other Operating Revenue and Expenses	17,310	47,282	-63.4%	194,592	66,524	192.5%
Equity Equivalence	402	400	0.6%	1,610	-10,143	-115.9%
<b>Earnings Before Income and Taxes</b>	<b>266.750</b>	<b>245.848</b>	<b>8.5%</b>	<b>1,141,070</b>	<b>742.158</b>	<b>53.8%</b>
Financial Result	-106,088	-79,039	34.2%	-462,833	-272,267	70.0%
Financial Revenue	55,699	31,469	77.0%	182,077	118,202	54.0%
Financial Expenses	-161,787	-110,508	46.4%	-644,910	-390,469	65.2%
<b>Profit (Loss) Before Income Taxes</b>	<b>160.662</b>	<b>166.809</b>	<b>-3.7%</b>	<b>678.237</b>	<b>469.891</b>	<b>44.3%</b>
Income Tax and Social Contribution Tax	-15,565	-25,958	-40.0%	-95,609	-70,405	35.8%
<b>Profit/Loss in the Period</b>	<b>145.097</b>	<b>140.850</b>	<b>3.0%</b>	<b>582.628</b>	<b>399.486</b>	<b>45.8%</b>
Attributable to Members of the Parent Company	145,065	140,804	3.0%	582,512	399,354	45.9%
Attributable to Non-Controlling Members	32	46	-30.7%	116	132	-12.0%

1) Indirect interest in Shopping Iguatemi Porto Alegre and the adjacent tower (Iguatemi Business)



## EXHIBIT

## CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME AND RECONCILIATION

Financial Income Statement (BRL thousand)	4Q25	4Q24	Var. %	12M25	12M24	Var. %
<b>Gross Revenue</b>	<b>477.859</b>	<b>416.336</b>	<b>14.8%</b>	<b>1,728,738</b>	<b>1,477,074</b>	<b>17.0%</b>
Deductions, taxes, and contributions	-66,236	-65,359	1.3%	-241,906	-240,729	0.5%
<b>Net Revenue</b>	<b>411.623</b>	<b>350.978</b>	<b>17.3%</b>	<b>1,486,833</b>	<b>1,236,345</b>	<b>20.3%</b>
Cost of Goods and/or Services Sold	-110,154	-110,982	-0.7%	-371,207	-406,667	-8.7%
<b>Gross Profit</b>	<b>301.469</b>	<b>239.996</b>	<b>25.6%</b>	<b>1,115,626</b>	<b>829.678</b>	<b>34.5%</b>
Operating Revenues/Expenses	-39,705	-4,582	766.5%	7,203	-108,814	-106.6%
General & Administrative Expenses	-56,655	-52,028	8.9%	-185,116	-163,231	13.4%
Other Operating Revenue and Expenses	17,229	46,601	-63.0%	194,202	65,848	194.9%
Equity Equivalence	-279	845	-133.0%	-1,883	-11,431	-83.5%
<b>Earnings Before Income and Taxes</b>	<b>261.764</b>	<b>235.414</b>	<b>11.2%</b>	<b>1,122,829</b>	<b>720.864</b>	<b>55.8%</b>
Financial Result	-101,598	-68,468	48.4%	-446,163	-251,990	77.1%
Financial Revenue	80,916	54,692	47.9%	265,677	235,821	12.7%
Financial Expenses	-182,514	-123,160	48.2%	-711,840	-487,811	45.9%
<b>Profit (Loss) Before Income Taxes</b>	<b>160.166</b>	<b>166.946</b>	<b>-4.1%</b>	<b>676.666</b>	<b>468.874</b>	<b>44.3%</b>
Income Tax and Social Contribution Tax	-15,065	-25,704	-41.4%	-94,090	-68,998	36.4%
<b>Profit/Loss in the Period</b>	<b>145.101</b>	<b>141.242</b>	<b>2.7%</b>	<b>582.576</b>	<b>399.876</b>	<b>45.7%</b>
Attributable to Members of the Parent Company	145,068	141,215	2.7%	582,460	399,771	45.7%
Attributable to Non-Controlling Members	32	27	18.5%	116	105	10.5%

## STATEMENT OF INCOME FOR THE FISCAL YEAR — MANAGERIAL vs FINANCIAL RECONCILIATION

Income Statement – Reconciliation between the financial statement and the management statement (BRL thousand)	4Q25 Financial	Adjustments <sup>1</sup>	4Q25 Managerial	12M25 Financial	Adjustments <sup>1</sup>	12M25 Managerial
<b>Gross Revenue</b>	<b>477.859</b>	<b>4.679</b>	<b>482.538</b>	<b>1,728,738</b>	<b>16.339</b>	<b>1,745,077</b>
Deductions, taxes, and contributions	-66,236	-269	-66,505	-241,906	-1,131	-243,037
<b>Net Revenue</b>	<b>411.623</b>	<b>4.410</b>	<b>416.033</b>	<b>1,486,833</b>	<b>15.207</b>	<b>1,502,040</b>
Cost of Goods and/or Services Sold	-110,154	-74	-110,228	-371,207	-539	-371,746
<b>Gross Profit</b>	<b>301.469</b>	<b>4.336</b>	<b>305.805</b>	<b>1,115,626</b>	<b>14.669</b>	<b>1,130,295</b>
Operating Revenues/Expenses	-39,705	650	-39,055	7,203	3,572	10,775
General & Administrative Expenses	-56,655	-112	-56,767	-185,116	-310	-185,426
Other Operating Revenue and Expenses	17,229	81	17,310	194,202	390	194,592
Equity Equivalence	-279	681	402	-1,883	3,493	1,610
<b>Earnings Before Income and Taxes</b>	<b>261.764</b>	<b>4.986</b>	<b>266.750</b>	<b>1,122,829</b>	<b>18.241</b>	<b>1,141,070</b>
Financial Result	-101,598	-4,490	-106,088	-446,163	-16,670	-462,833
Financial Revenue	80,916	-25,217	55,699	265,677	-83,600	182,077
Financial Expenses	-182,514	20,727	-161,787	-711,840	66,930	-644,910
<b>Profit (Loss) Before Income Taxes</b>	<b>160.166</b>	<b>496</b>	<b>160.662</b>	<b>676.666</b>	<b>1.571</b>	<b>678.237</b>
Income Tax and Social Contribution Tax	-15,065	-500	-15,565	-94,090	-1,519	-95,609
<b>Profit/Loss in the Period</b>	<b>145.101</b>	<b>-4</b>	<b>145.097</b>	<b>582.576</b>	<b>52</b>	<b>582.628</b>
Attributable to Members of the Parent Company	145,068	-3	145,065	582,460	52	582,512
Attributable to Non-Controlling Members	32	0	32	116	0	116

1) Indirect interest in Shopping Iguatemi Porto Alegre and the adjacent tower (Iguatemi Business)

## EXHIBIT

## STATEMENT OF INCOME FOR THE FISCAL YEAR — MANAGERIAL EBITDA vs FINANCIAL RECONCILIATION

Income Statement – Reconciliation between the financial statement and the management statement	4Q25 Financial	Adjustments <sup>1</sup>	4Q25 Managerial	4Q24 Financial	Adjustments <sup>1</sup>	4Q24 Managerial
<b>Gross Revenue</b>	<b>477.859</b>	<b>4.679</b>	<b>482.538</b>	<b>416.336</b>	<b>13.637</b>	<b>429.973</b>
Taxes and discounts	-66,236	-269	-66,505	-65,359	-903	-66,262
<b>Net Revenue</b>	<b>411.623</b>	<b>4.410</b>	<b>416.033</b>	<b>350.977</b>	<b>12.734</b>	<b>363.711</b>
Costs	-85,785	-75	-85,860	-67,219	-158	-67,377
Administrative expenses	-41,314	-112	-41,427	-41,267	-560	-41,827
Pre-Operational Expenses	-361	0	-361	-1,156	0	-1,156
Other Income (Exp.) Operating	17,229	81	17,310	46,601	681	47,282
Income using the Equity Equivalence	-279	681	402	845	-445	400
<b>EBITDA</b>	<b>301.113</b>	<b>4.985</b>	<b>306.098</b>	<b>288.781</b>	<b>12.252</b>	<b>301.033</b>
Depreciation and amortization	-39,349	1	-39,348	-53,368	-1,818	-55,186
<b>EBIT</b>	<b>261.764</b>	<b>4.986</b>	<b>266.750</b>	<b>235.413</b>	<b>10.435</b>	<b>245.848</b>
Financial Revenue	80,916	-25,217	55,699	54,692	-23,223	31,469
Financial Expenses	-182,514	20,727	-161,787	-123,160	31,767	-91,393
Income Tax & Social Contribution	-15,066	-499	-15,565	-25,704	-254	-25,958
Minority interest	-32	0	-32	-27	-19	-46
<b>Net Profit</b>	<b>145.068</b>	<b>-3</b>	<b>145.065</b>	<b>141.214</b>	<b>-410</b>	<b>140.804</b>

1) Indirect interest in Shopping Iguatemi Porto Alegre and the adjacent tower (Iguatemi Business)

## STATEMENT OF INCOME FOR THE FISCAL YEAR – ADJUSTED EBITDA AND SEGMENT RECONCILIATION

Income Statement – Reconciliation between the financial statement and the management statement	4Q25 Financial	Adjustments <sup>1</sup>	4Q25 Managerial	4Q24 Financial	Adjustments <sup>1</sup>	4Q24 Managerial
<b>Net Profit</b>	<b>145.100</b>	<b>-3</b>	<b>145.097</b>	<b>141.241</b>	<b>-391</b>	<b>140.850</b>
(+) IR / CS	15,066	499	15,565	25,704	254	25,958
(+) Net Financial Expenses	101,598	4,490	106,088	68,468	10,571	79,039
<b>EBIT</b>	<b>261.764</b>	<b>4.985</b>	<b>266.749</b>	<b>235.413</b>	<b>10.434</b>	<b>245.847</b>
(+) Depreciation and Amortization.	39,349	-1	39,348	53,368	1,818	55,186
<b>EBITDA</b>	<b>301.113</b>	<b>4.985</b>	<b>306.098</b>	<b>288.781</b>	<b>12.252</b>	<b>301.033</b>
(+) Straight-line effect <sup>2</sup>	18,457	0	18,457	14,219	-3	14,219
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>319.570</b>	<b>0</b>	<b>324.554</b>	<b>303.000</b>	<b>0</b>	<b>315.252</b>
Adjusted EBITDA - Shopping Malls <sup>3</sup>	309,741	0	314,726	295,033	0	307,284
Adjusted EBITDA – Retail <sup>3</sup>	9,828	0	9,828	7,967	0	7,967

1) Indirect interest in Shopping Iguatemi Porto Alegre and the adjacent tower (Iguatemi Business)

2) Adjustment to the linearization process for improved presentation

3) Breakdown of operating results by segment

## EXHIBIT

## STATEMENT OF INCOME FOR THE FISCAL YEAR — MANAGERIAL EBITDA vs FINANCIAL RECONCILIATION

Income Statement – Reconciliation between the financial statement and the management statement	12M25 Financial	Adjustments <sup>1</sup>	12M25 Managerial	12M24 Financial	Adjustments <sup>1</sup>	12M24 Managerial
<b>Gross Revenue</b>	<b>1,728,738</b>	<b>16.339</b>	<b>1,745,077</b>	<b>1,477,074</b>	<b>24.580</b>	<b>1,501,654</b>
Taxes and discounts	-241,905	-1,132	-243,037	-240,729	-2,037	-242,766
<b>Net Revenue</b>	<b>1,486,833</b>	<b>15.207</b>	<b>1,502,040</b>	<b>1,236,345</b>	<b>22.542</b>	<b>1,258,887</b>
Costs	-289,258	-539	-289,797	-250,657	266	-250,391
Administrative expenses	-138,609	652	-137,958	-124,187	114	-124,073
Pre-Operational Expenses	-1,156	-1,017	-2,173	-1,156	-1,771	-2,927
Other Income (Exp.) Operating	194,202	390	194,592	65,848	676	66,524
Income using the Equity Equivalence	-1,883	3,493	1,610	-11,431	1,288	-10,143
<b>EBITDA</b>	<b>1,250,129</b>	<b>18.185</b>	<b>1,268,314</b>	<b>914.762</b>	<b>23.115</b>	<b>937.877</b>
Depreciation and amortization	-127,300	0	-127,300	-193,898	-1,821	-195,719
<b>EBIT</b>	<b>1,122,829</b>	<b>18.185</b>	<b>1,141,014</b>	<b>720.864</b>	<b>21.294</b>	<b>742.158</b>
Financial Revenue	252,787	-70,709	182,077	281,858	-117,619	164,238
Financial Expenses	12,890	0	12,890	-46,037	0	-46,037
Income Tax & Social Contribution	-711,840	54,039	-657,801	-487,811	97,342	-390,469
Minority interest	-94,090	-1,519	-95,609	-68,998	-1,407	-70,405
<b>Net Profit</b>	<b>-116</b>	<b>0</b>	<b>-116</b>	<b>-105</b>	<b>-27</b>	<b>-132</b>

## STATEMENT OF INCOME FOR THE FISCAL YEAR – ADJUSTED EBITDA AND SEGMENT RECONCILIATION

Income Statement – Reconciliation between the financial statement and the management statement	12M25 Financial	Adjustments <sup>1</sup>	12M25 Managerial	12M24 Financial	Adjustments <sup>1</sup>	12M24 Managerial
<b>Net Profit</b>	<b>582.460</b>	<b>-4</b>	<b>582.456</b>	<b>399.771</b>	<b>-417</b>	<b>399.354</b>
(+) IR / CS	94,206	1,519	95,725	69,103	1,434	70,537
(+) Net Financial Expenses	446,163	16,670	462,833	251,990	20,277	272,267
<b>EBIT</b>	<b>1,122,829</b>	<b>18.185</b>	<b>1,141,014</b>	<b>720.864</b>	<b>21.294</b>	<b>742.158</b>
(+) Depreciation and Amortization.	127,300	0	127,300	193,898	1,821	195,719
<b>EBITDA</b>	<b>1,250,129</b>	<b>18.185</b>	<b>1,268,314</b>	<b>914.762</b>	<b>23.115</b>	<b>937.877</b>
(+) Straight-line effect <sup>2</sup>	41,650	0	41,650	67,428	0	67,428
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>1,291,779</b>	<b>18.185</b>	<b>1,309,963</b>	<b>982.190</b>	<b>23.115</b>	<b>1,005,305</b>
Adjusted EBITDA - Shopping Malls	1,270,960	18,185	1,289,145	970,588	23,115	993,702
Adjusted EBITDA - Retail	20,819	0	20,819	11,603	0	11,603

1) Indirect interest in Shopping Iguatemi Porto Alegre and the adjacent tower (Iguatemi Business)

## EXHIBIT

## FINANCIAL CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Assets (BRL thousand)	12/31/2025	09/30/2025	Var. %
<b>Current Assets</b>	<b>2,332,708</b>	<b>2,345,550</b>	<b>-0.5%</b>
Cash and Cash Equivalents	1,753,854	1,838,378	-4.6%
Trade receivables	487,717	400,898	21.7%
Inventories	41,576	46,805	-11.2%
Recoverable taxes	32,365	39,157	-17.3%
Prepaid Expenses	7,935	11,559	-31.4%
Other current assets	9,261	8,753	5.8%
<b>Non-Current Assets</b>	<b>7,164,393</b>	<b>7,081,452</b>	<b>1.2%</b>
Long-term assets	519,279	541,311	-4.1%
Financial investments	0	0	n/a
Trade receivables	367,479	407,076	-9.7%
Deferred taxes	22,220	12,714	74.8%
Credits with Related Parties	11,379	6,996	62.7%
Other non-current assets	118,201	114,525	3.2%
Investments	6,485,833	6,376,449	1.7%
Equity interests	270,108	262,583	2.9%
Investment Properties	6,215,725	6,113,866	1.7%
Property, plant, and equipment	57,915	59,386	-2.5%
Intangible assets	101,366	104,306	-2.8%
<b>Total Assets</b>	<b>9,497,101</b>	<b>9,427,002</b>	<b>0.7%</b>

Liabilities (BRL thousands)	12/31/2025	09/30/2025	Var. %
<b>Current Liabilities</b>	<b>935,402</b>	<b>879,934</b>	<b>6.3%</b>
Social and labor obligations	47,978	39,493	21.5%
Suppliers	28,233	30,406	-7.1%
Tax obligations	41,404	33,135	25.0%
Loans and financing	157,519	174,699	-9.8%
Bonds	228,521	210,241	8.7%
Other Obligations	408,301	365,637	11.7%
Profits and revenue to be appropriated	23,446	26,323	-10.9%
<b>Non-Current Liabilities</b>	<b>3,909,835</b>	<b>3,905,991</b>	<b>0.1%</b>
Loans and financing	2,844,977	2,867,039	-0.8%
Bonds	733,033	732,674	0.0%
Liabilities owed to related parties	0	829	-100.0%
Others	222,193	207,039	7.3%
Deferred taxes	13,083	13,639	-4.1%
Provisions	34,188	34,057	0.4%
Profits and revenue to be appropriated	62,361	50,714	23.0%
<b>Shareholders' Equity</b>	<b>4,651,864</b>	<b>4,641,077</b>	<b>0.2%</b>
Paid-In Share Capital	1,759,393	1,759,393	0.0%
Capital reserves	1,354,190	1,350,141	0.3%
Profit Reserves	1,538,061	1,093,935	40.6%
Accumulated Profit/Loss	0	437,392	-100.0%
Non-Controlling Interest	220	216	1.9%
<b>Total Liabilities</b>	<b>9,497,101</b>	<b>9,427,002</b>	<b>0.7%</b>

## EXHIBIT

## CASH FLOW STATEMENT

Consolidated (BRL thousand)	12/31/2025	09/30/2025
<b>Net cash from operating activities</b>	<b>-6,217</b>	<b>133.681</b>
Cash from operations	285,655	284,904
Net profit for the year	145,101	120,892
Depreciation and amortization	39,349	31,408
Gain or Loss on disposal of Permanent Assets	3,718	545
Income using the Equity Equivalence	279	882
Monetary variations, net	86,520	92,435
Provisions for tax, labor, and civil risks	-20,361	-1,211
Deferred income tax and social contribution tax	-9,576	19,280
Provision for share-based payments	4,555	5,771
Provision for bonus program	16,177	5,048
Provision for doubtful accounts	2,946	1,389
Loss (gain) in interest	0	0
Deferred Revenue	0	0
Amortization of intake costs	822	2,462
Non-Controlling Interest	0	0
Provision for inventory devaluation	616	-705
Straight-line effect of COVID-19 discounts	15,509	6,708
Changes in assets and liabilities	-123,989	24,520
Others	-167,883	-175,743
<b>Net cash from Investment Activities</b>	<b>104.761</b>	<b>101.853</b>
Financial investments	174,843	-67,795
Acquisitions of non-current assets	187,081	-104,090
Sale of Fixed Asset <sup>1</sup>	-274,322	290,116
Others	17,159	-16,378
<b>Net cash from financing activities</b>	<b>-71,184</b>	<b>-238,464</b>
Amortization of financings	-21,248	-122,780
Dividends Paid	-49,936	-49,936
Funds intake	0	0
Proceeds from Bond issue	0	0
Proceeds from Share issue	0	0
Others	0	-65,748
<b>Increase (Reduction) in Cash and Cash Equivalents</b>	<b>27.360</b>	<b>-2,930</b>
Initial balance of Cash and Cash Equivalents	8,653	11,583
Closing balance of Cash and Cash Equivalents	36,013	8,653

1- In 4Q25, a reclassification was made to improve disclosure of the net investment for the period. Thus, the sales of stakes to Funcef and RBR were included in the Non-Current Assets Acquisitions line, providing greater clarity in the financial statements in the annual view.

## EXHIBIT

## ADJUSTED CASH FLOW STATEMENT

Consolidated (BRL thousand)	12/31/2025	09/30/2025
<b>Net cash from operating activities</b>	<b>202.410</b>	<b>338.665</b>
Cash from operations	348,614	347,399
Net profit for the year	145,101	120,892
Depreciation and amortization	39,349	31,408
Gain or Loss on disposal of Permanent Assets	3,718	545
Income using the Equity Equivalence	279	882
Monetary variations, net	149,479	154,930
Provisions for tax, labor, and civil risks	-20,361	-1,211
Deferred income tax and social contribution tax	-9,576	19,280
Provision for share-based payments	4,555	5,771
Provision for bonus program	16,177	5,048
Provision for doubtful accounts	2,946	1,389
Loss (gain) in interest	0	0
Adjustment to fair value	0	0
Amortization of intake costs	822	2,462
Non-Controlling Interest	0	0
Provision for inventory devaluation	616	-705
Straight-line effect of COVID-19 discounts	15,509	6,708
Changes in assets and liabilities	-123,989	24,520
Others	-22,215	-33,254
<b>Net cash from Investment Activities</b>	<b>-70,082</b>	<b>169.648</b>
Financial investments	0	0
Acquisitions of non-current assets	187,081	-104,090
Sale of Fixed Asset <sup>1</sup>	-274,322	290,116
Others	17,159	-16,378
<b>Net cash from financing activities</b>	<b>-216,852</b>	<b>-380,953</b>
Amortization of financings	-21,248	-122,780
Dividends Paid	-49,936	-49,936
Funds intake	0	0
Proceeds from Bond issue	0	0
Proceeds from Share issue	0	0
Payment of interest	-145,668	-142,489
Others	0	-65,748
<b>Increase (Reduction) in Cash and Cash Equivalents</b>	<b>-84,524</b>	<b>127,360</b>
Initial Balance of Cash and Cash Equivalents and Financial Investments	1,838,378	1,711,018
Closing Balance of Cash and Cash Equivalents and Financial Investments	1,753,854	1,838,378

1- In 4Q25, a reclassification was made to improve disclosure of the net investment for the period. Thus, the sales of stakes to Funcef and RBR were included in the Non-Current Assets Acquisitions line, providing greater clarity in the financial statements in the annual view.

- Operating Cash Adjusted to negative BRL 208.6 million related to interest payments and net foreign exchange fluctuations.

- Investment Cash adjusted to a negative balance of BRL 174.8 million classified as "Financial Investments."

- Financing Cash adjusted to BRL 145.7 million related to the payment of treasury shares.

## GLOSSARY

**GLA:** Gross Leasable Area.

**Owned GLA:** Total GLA x Iguatemi's share in each mall.

**Average Owned GLA:** Arithmetic mean of the owned GLA for each period. To avoid distortions, in the months in which acquisitions took place, we weighted the average over the number of current days that each acquisition contributed revenue to the Company.

**Total GLA:** GLA which corresponds to the sum of all areas available for rent, except for kiosks, in the Malls in which Iguatemi holds an interest.

**Average Total GLA:** Arithmetic mean of total GLA in a period.

**Rental per m<sup>2</sup>:** Minimum rental, overage and temporary rent divided by total GLA.

**Capex:** Amounts allocated for improvements to ventures, real estate development, development of new shopping malls, expansions, IT projects, and equipment, and other investments.

**Occupancy Cost as % of sales:** Sum of total rental (minimum + overage) + condominium costs + promotion fund divided by total sales. Reported in the "cash" accounting.

**EBITDA:** Non-accounting measure prepared by Iguatemi's Management, calculated under provisions of CVM Circular Letter 156/2022,

consisting of operating profit plus net financial result, depreciation and amortization.

**FFO:** Net profit + Depreciation and Amortization.

**NOI Margin:** NOI of the ventures over Net Revenue of discounts of the venture

**NAV (Net Asset Value):** Fair value of the Company's investment portfolio.

**NOI:** Net operating income of consolidated ventures in Iguatemi interest.

**Occupancy Rate:** Total leased and occupied GLA divided by Total GLA.

**Total Malls:** Number of malls in which Iguatemi holds an interest.

**Total Sales:** Total sales reported by stores in each of the malls in which Iguatemi holds an interest.

**Total Sales per m<sup>2</sup>:** Total sales divided by total malls GLA.

**Malls View:** Management numbers include only malls, therefore excluding towers, Outlets and Power Center Iguatemi Campinas.

**Retail View:** Management numbers include Iguatemi 365 and i-Retail operations.

