



IGUATEMI
S.A.

RESULTADOS

2 T 2 6



IGUATEMI
S.A.

Destaques do 2T26.....	<u>4</u>
Mensagem da Administração	<u>5</u>
Comparação de resultado ajustados para M&A's.....	<u>6</u>
Principais Indicadores	
Desempenho Operacional	<u>10</u>
Vendas	<u>12</u>
Aluguel	<u>13</u>
Taxa de Ocupação.....	<u>14</u>
Custo de Ocupação e Inadimplência	<u>15</u>
Resultado Consolidado	<u>16</u>
Desempenho Econômico e Financeiro –Shoppings	<u>19</u>
Receita Bruta – Shoppings	<u>20</u>
Custos e Despesas - Shoppings	<u>21</u>
Outras Receitas (Despesas) Operacionais - Shoppings	<u>22</u>
Resultado Varejo	<u>22</u>
Resultado Financeiro	<u>23</u>
NOI, Lucro Líquido e FFO.....	<u>24</u>
Endividamento	<u>25</u>
Fluxo de Caixa e Investimentos	<u>27</u>
Portfolio Iguatemi	<u>28</u>
Potencial Construtivo	<u>29</u>
Propriedades para Investimento	<u>30</u>
Eventos	<u>31</u>
ESG	<u>32</u>
Mercado de Capitais	<u>33</u>
Anexo	<u>36</u>
Glossário	<u>42</u>

TELECONFERÊNCIA SOBRE OS RESULTADOS DO 2T26



Sky Galleria

5
AGO.2026

10h00 (BRT)
Brasília, Brasil

9h00 (GMT-4)
Nova York, EUA



Teleconferência em Português



Tradução simultânea para Inglês

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

Equipe de RI:

CFO Guido Oliveira

RI Marcos Souza
Victor Barbosa
Victor Conceição
Ana Beatriz Lima

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

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

A Iguatemi S.A. [B3: IGT11], uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do segundo trimestre de 2026 (2T26). 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 2T26

Para assegurar a comparabilidade com o 2T26, o 2T25 foi recalculado em base pro forma, expurgando: (i) a participação temporária de sócios e parceiros no Pátio Higienópolis e Pátio Paulista; (ii) o ganho de capital da venda do Complexo Market Place e do Shopping Galleria; e (iii) o resultado de ativos com alteração de participação entre esses períodos. Movimentos devidamente comunicados ao mercado à época. Mais detalhes na [página 5](#) e [anexo](#).

- Vendas totais atingiram R\$ 6,6 bilhões no 2T26, crescendo 4,6% versus o 2T25;
 - Vendas/m² cresceram 13,3% na visão proporcional à participação da Iguatemi. As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 1,7% e as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 4,2% no 2T26 versus o 2T25;
 - Aluguel/m² cresceu 11,8% na visão proporcional à participação da Iguatemi. Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 2,7% e os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 2,5% no 2T26 versus o 2T25;
 - A receita bruta atingiu R\$ 441,4 milhões no 2T26, representando uma redução de 3,8% em relação ao 2T25. Crescimento de 8,8% versus o 2T25 pro forma;
 - A receita líquida ajustada⁽¹⁾ atingiu R\$ 396,0 milhões no 2T26, representando uma redução de 2,7% em comparação ao 2T25. Crescimento de 11,6% em relação ao 2T25 pro forma;
 - O EBITDA ajustado⁽²⁾ consolidado atingiu R\$ 290,5 milhões no 2T26, uma redução de 34,8% em relação ao 2T25, com margem EBITDA Ajustada de 73,4%. Crescimento de 10,8% versus o 2T25 pro forma;
 - O lucro líquido ajustado⁽²⁾ atingiu R\$ 133,8 milhões no 2T26, representando uma redução de 35,8% em relação ao 2T25, com margem líquida ajustada de 33,8%. Crescimento do lucro líquido recorrente ⁽³⁾ foi de 22,1% versus ano anterior;
 - O FFO ajustado⁽²⁾ foi de R\$ 170,9 milhões no 2T26, 28,9% abaixo do 2T25, com margem FFO ajustada de 74,5%. Crescimento do FFO recorrente ⁽³⁾ foi de 21,0% versus ano anterior;
 - O NOI ajustado encerrou em R\$ 298,5 milhões no 2T26, com margem recorde de 94,6%;
 - A alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em 1,62x Dívida Líquida/EBITDA ajustado. Desconsiderando o impacto de ganho de capital com a venda de participações minoritárias no 1T26, a alavancagem seria de 1,81x;
 - Concluída em 09 de abril, a aquisição de participação adicional de 3% no shopping Pátio Paulista, por R\$ 75,6 Milhões, reforçando a estratégia de investimento em ativos estratégicos do portfólio;
 - Concluída em 25 de junho, a nova emissão de CRI com captação de R\$ 535,0 milhões, a um custo de 97% do CDI e prazo de 8 anos;
 - Novo Programa de Recompra de Ações aprovado pela Companhia no montante de R\$60MM (aproximadamente 2,5 mil Units) com prazo de vigência até dezembro de 2027;
 - Realizada a 1ª edição do Iguatemi Talks Wellness, reunindo especialistas nacionais e internacionais para debates sobre bem-estar, longevidade, saúde, inovação e qualidade de vida no JK Iguatemi;
 - Divulgada 4ª edição do Relatório Anual de Sustentabilidade, referente ao exercício de 2025 ([Link](#));
- Eventos subsequentes:
- Concluído resgate antecipado, no dia 1º de julho, da totalidade da 2ª série da 11ª emissão de debêntures (IGTAB1), no montante de R\$ 236,1 milhões, refletindo a gestão de passivos;
 - Reafirmado rating AAA(BRA) da Iguatemi S.A. pela agência Fitch.

VENDAS TOTAIS R\$ 6,6 bi + 4,6% vs. 2T25	TAXA DE OCUPAÇÃO 96,9% no 2T26 +0,5 p.p. vs 2T25	RECEITA LÍQUIDA AJUSTADA ⁽¹⁾ R\$ 396,0 mi +11,6% vs. 2T25 pro forma -2,7% vs. 2T25
VENDAS/M2 +13,3% na visão % IGTI	ALAVANCAGEM 1,62x +0,32x vs 1T26	EBITDA AJUSTADO ⁽²⁾ R\$ 290,5 mi +10,8% vs. 2T25 pro forma -34,8% vs. 2T25
ALUGUEL/M2 +11,8% na visão % IGTI	EBITDA VAREJO AJUSTADO 2T26 R\$ 8,1 mi +225,5% vs 2T25	FFO AJUSTADO ⁽²⁾ R\$ 170,9 mi +21,0% vs. 2T25 Recorrente ⁽³⁾ -28,9% vs. 2T25

1) Excluindo o efeito da linearização;
2) Excluindo o efeito da linearização, o resultado do SWAP das ações.
3) Visão recorrente, desconsidera as participações do Pátio Higienópolis e Pátio Paulista dos investidores parceiros da operação, como também o ganho de capital das vendas do Market Place e Galleria.



COMPARAÇÃO DE RESULTADO AJUSTADOS PARA M&A'S

PORTFOLIO ATUAL, APÓS M&A DOS ÚLTIMOS 12 MESES, APRESENTA CRESCIMENTO EM TODOS OS INDICADORES QUANDO COMPARADO NAS MESMAS BASES

A comparação entre os resultados de Receita Líquida, EBITDA, Lucro Líquido e FFO do 2T26 com o 2T25 é afetada por **efeitos não recorrentes decorrentes das movimentações de portfólio realizadas naquele trimestre**. Nas aquisições dos shoppings Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, a **Companhia reconheceu temporariamente a participação de sócios e parceiros, gerando impacto positivo de R\$ 17,9 milhões no EBITDA e R\$ 6,9 milhões no FFO**. Adicionalmente, a conclusão da venda do Complexo Market Place e do Shopping Galleria, também no 2T25, gerou ganho de capital de R\$ 139,1 milhões no EBITDA e de R\$ 92,3 milhões no FFO.

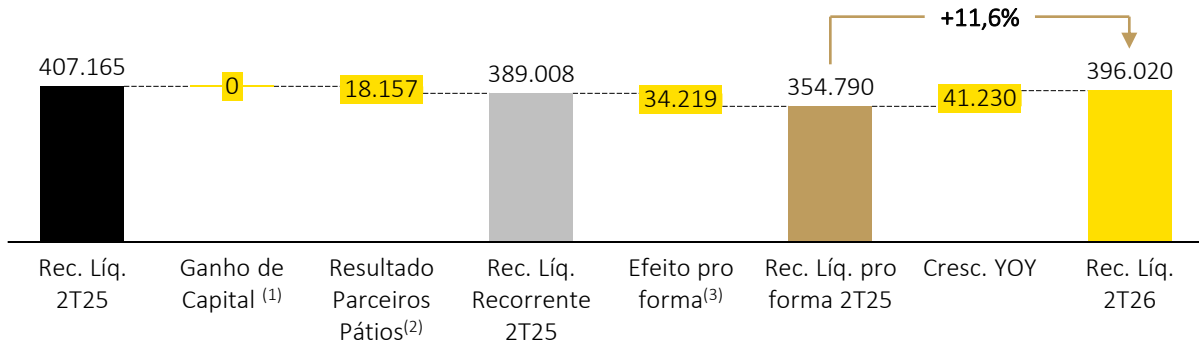
Ao longo dos últimos 12 meses, a Iguatemi também realizou novas reciclagens de portfólio e alterações societárias, **reduzindo sua ABL própria e tornando a comparação entre os períodos menos representativa da evolução**

operacional do negócio (ver tabela abaixo para detalhes).

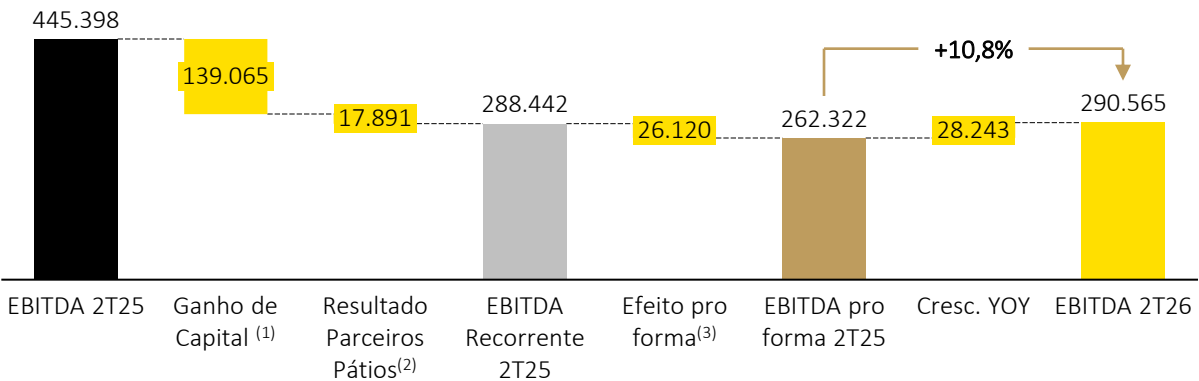
Para assegurar a comparabilidade, o 2T25 foi recalculado em base pro forma, expurgando o resultado dos ativos que tiveram alterações de participação entre os dois períodos. Nessa base comparável, a operação apresenta crescimento em todos os indicadores, reforçando a solidez operacional do negócio.

% Portfólio Iguatemi	2T26	2T25	Var. p.p.
Pátio Paulista	14,5%	11,5%	+3,0
Market Place	51,0%	100,0%	-49,0
Market Place Torres	51,0%	100,0%	-49,0
Iguatemi Alphaville	51,0%	60,0%	-9,0
Galleria	51,0%	100,0%	-49,0
Iguatemi Ribeirão Preto	65,0%	89,0%	-23,9
Iguatemi Rio Preto	70,0%	88,0%	-18,0
Praia de Belas	50,6%	57,6%	-7,0

Abertura Receita Líquida Ajustada (R\$ milhões)



Abertura EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



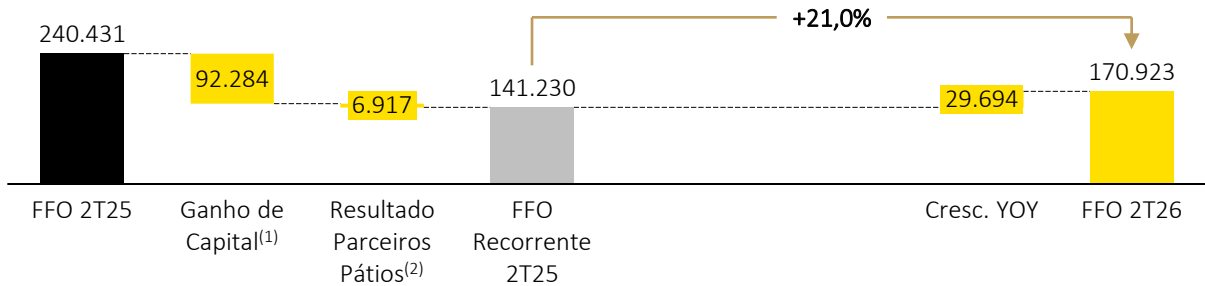
(1) Ganho de Capital das vendas de Participações no Market Place Shopping Center e Shopping Center Galleria;
(2) Visão recorrente, desconsidera as participações do Pátio Higienópolis e Pátio Paulista dos investidores parceiros da operação, como também o ganho de capital das vendas do Market Place e Galleria.
(3) Visão pro forma exclui o resultado dos ativos com alteração de participação societária entre os dois períodos, conforme tabela de comparabilidade.



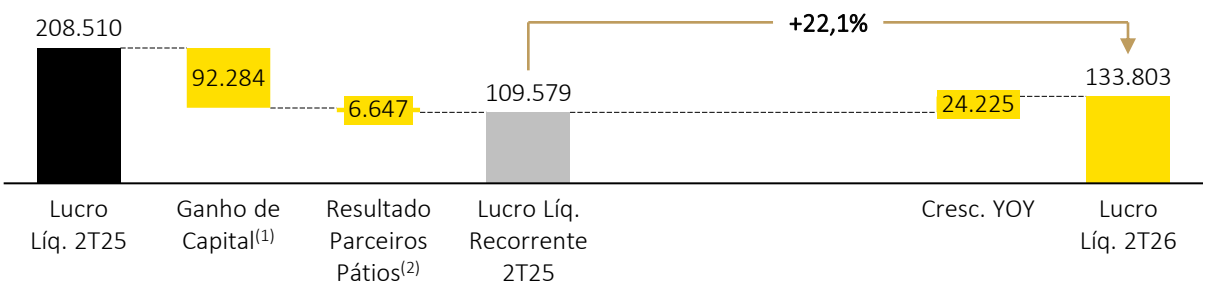
COMPARAÇÃO DE RESULTADO AJUSTADOS PARA M&A'S

PORTFOLIO ATUAL, APÓS M&A DOS ÚLTIMOS 12 MESES, APRESENTA CRESCIMENTO EM TODOS OS INDICADORES QUANDO COMPARADO NAS MESMAS BASES

Abertura FFO Ajustado (R\$ milhões)



Abertura Lucro Líquido Ajustado (R\$ milhões)



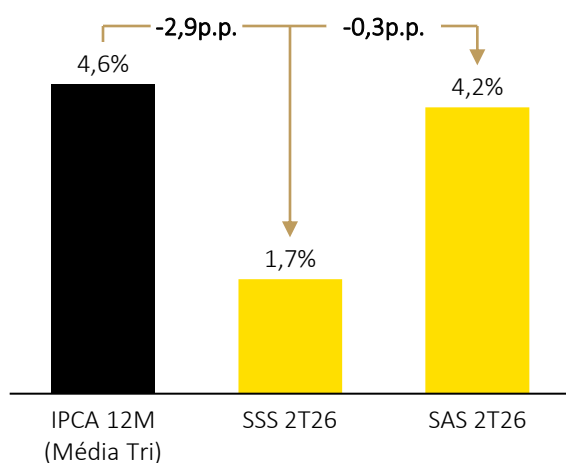
Shopping Pátio Paulista

- (1) Ganho de Capital das vendas de Participações no Market Place Shopping Center e Shopping Center Galleria;
- (2) Visão recorrente, desconsidera as participações do Pátio Higienópolis e Pátio Paulista dos investidores parceiros da operação, como também o ganho de capital das vendas do Market Place e Galleria.
- (3) Visão pro forma exclui o resultado dos ativos com alteração de participação societária entre os dois períodos, conforme tabela de comparabilidade.

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

No 2T26, as vendas totais do portfólio Iguatemi totalizaram R\$ 6,6 bilhões, crescimento de 4,6% sobre o 2T25 resultado obtido em um trimestre atipicamente marcado pela Copa do Mundo Fifa 2026, com agenda de jogos mais ampla que a de edições anteriores, e pelo descasamento de calendário da Páscoa. Nas vendas mesmas áreas (SAS), o crescimento de 4,2% reforça a resiliência do portfólio e sua capacidade de manter trajetória positiva mesmo em um cenário de consumo mais exigente.

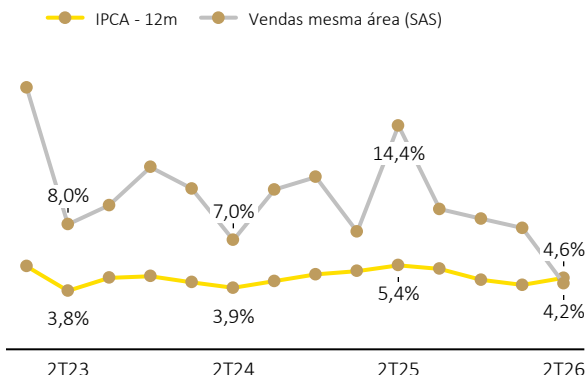
Crescimento real SAS x vendas totais no 2T26



Esse desempenho reflete a evolução contínua do portfólio, cada vez mais aderente ao perfil do cliente, sustentada por investimentos recorrentes em conteúdo, eventos, experiências e qualificação do mix de lojas — um processo que amplia, trimestre após trimestre, a diferenciação competitiva da Iguatemi frente ao restante da indústria.

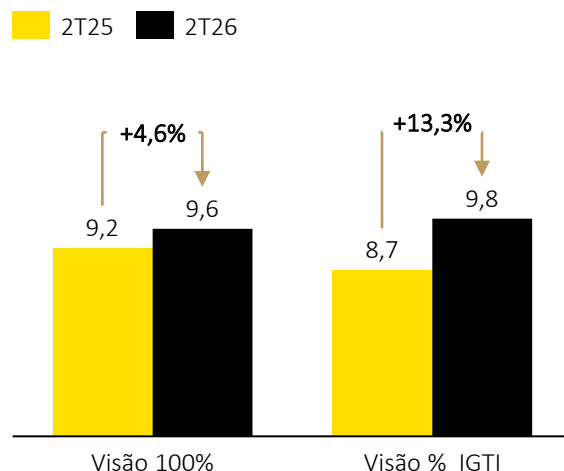


Crescimento real SAS do período (SAS vs. IPCA médio período)



A estratégia de alocação de capital e reciclagem de portfólio segue ampliando a exposição da Companhia a ativos de maior qualidade e produtividade movimento confirmado nas vendas por m², que cresceram 4,6% no comparativo anual e, na visão proporcional à participação da Companhia (% IGTI), 13,3%. A diferença entre os dois indicadores captura o efeito da estratégia: maior concentração em empreendimentos mais produtivos e menor exposição a ativos de contribuição relativa menor, reforçando a captura de valor da reciclagem de portfólio no longo prazo.

Vendas shoppings/m² a 100% e na participação (R\$ mil por trimestre)





EFEITO COPA NAS VENDAS SE CONCENTRA NAS DATAS DE JOGOS DA SELEÇÃO, NOS DEMAIS DIAS CRESCEM 6,3%

Copa do Mundo

O mês de junho foi marcado pelo início da Copa do Mundo de 2026, disputada entre 11 de junho e 19 de julho. A seleção brasileira entrou em campo cinco vezes ao longo do torneio, sendo quatro partidas concentradas em junho. O gráfico abaixo compara as vendas mesmas lojas diárias dos nossos shoppings a partir do início da Copa com o dia da semana equivalente de 2025: **no acumulado de 11 a 30 de junho, as vendas equivaleram a 97,8% do comparável do ano anterior.**

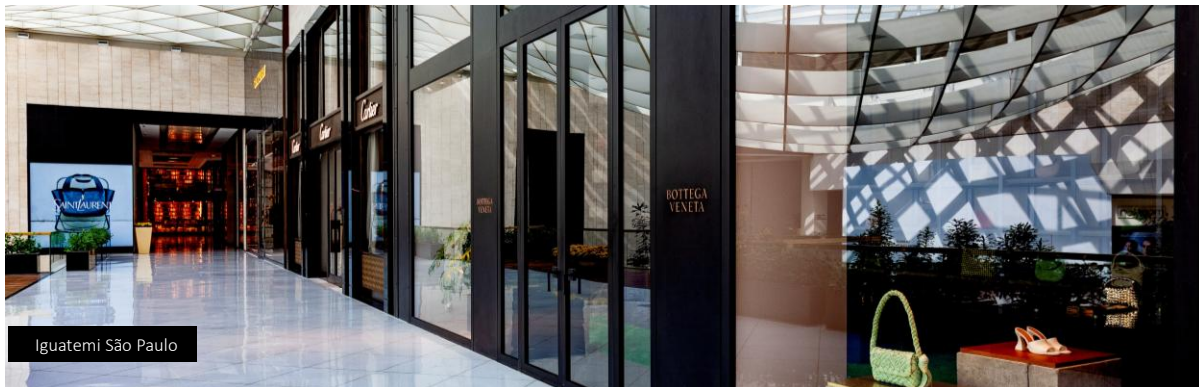
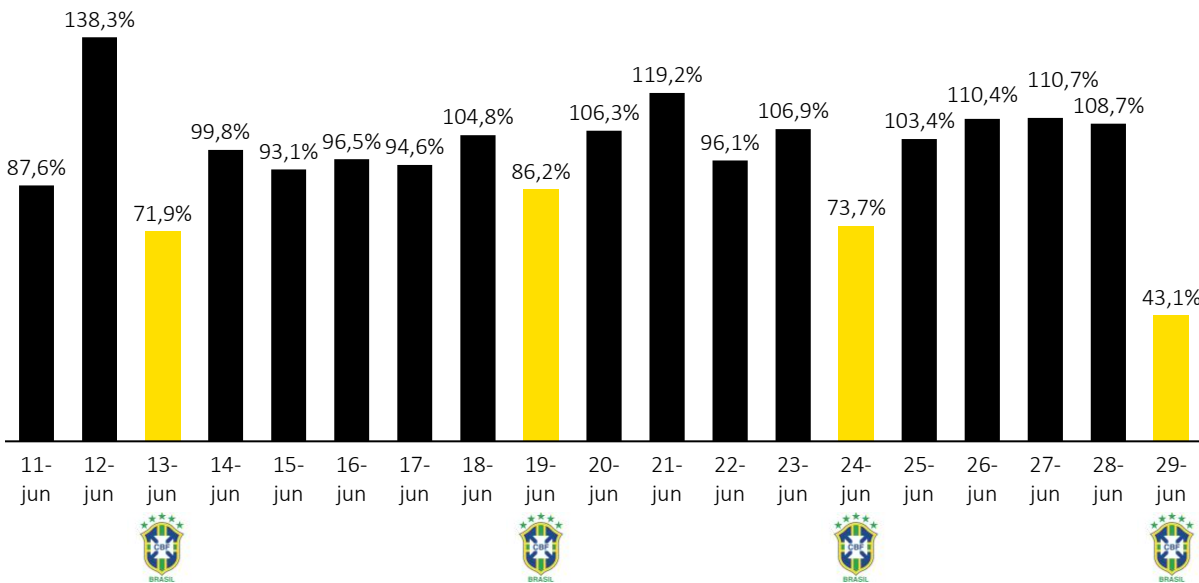
Jogos da Seleção Brasileira

O comportamento das vendas reflete um

efeito de calendário associado aos jogos da seleção. Nos quatro dias de partidas em junho, as vendas corresponderam a 68,5% do comparável de 2025. Nos demais dias do período, por outro lado, o índice atingiu **106,3%**, compensando quase integralmente a retração das datas de jogo.

O padrão observado, com retração concentrada nos dias de partida e recuperação nos dias subsequentes, sugere um importante efeito de deslocamento de consumo ao longo do período. Embora a recomposição das vendas nos dias sem jogos tenha mitigado grande parte do impacto, o **resultado acumulado indica que a Copa exerceu pressão pontual sobre o desempenho do trimestre.**

Crescimento vendas mesmas lojas – Copa do Mundo 2026 (26 vs. 25)



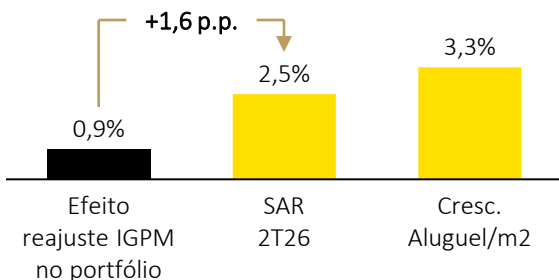
ALUGUEL AVANÇA ACIMA DA INFLAÇÃO E MANTÉM ESPAÇO PARA RÉPRECIFICAÇÃO

No 2T26, a receita de aluguel a 100% cresceu 3,4%⁽¹⁾ sobre o 2T25 — base que já refletia a consolidação integral dos Pátios Higienópolis e Paulista a partir de abril de 2025. O resultado é sustentado por renovações com leasing spreads positivos, avanço do aluguel percentual e aumento na taxa de ocupação.

O aluguel mesmas áreas (SAR) avançou 2,5%, mantendo um crescimento acima do IGP-M do período e da média de repasse da inflação na nossa carteira de 1,6p.p. refletindo a capacidade da Companhia de capturar crescimento orgânico nos aluguéis.

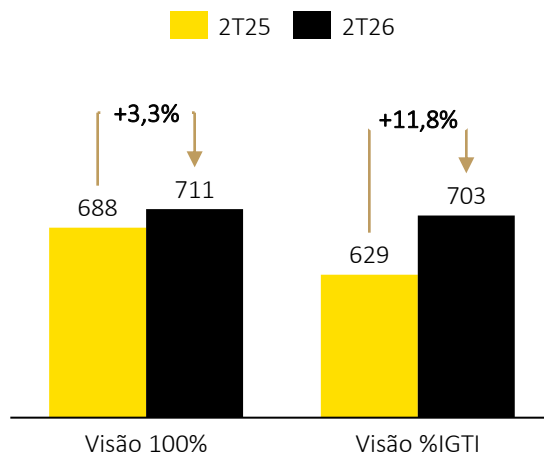
Esse desempenho decorre de três vetores complementares: (i) repasses do IGP-M acumulados nos últimos 12 meses de 0,9%; (ii) renovações com leasing spreads positivos e fechamento de área vaga; e (iii) aumento das receitas de aluguel percentual, impulsionado pelo crescimento das vendas e pela produtividade dos ativos.

Crescimento real SAR e Aluguel/m²



Na visão a 100%, o indicador por m² cresceu 3,3% no comparativo anual; na **visão proporcional à participação da Iguatemi (% IGTI)**, o crescimento atingiu **11,8%**, refletindo a maior exposição a ativos mais produtivos e os benefícios da estratégia de reciclagem de portfólio sobre a base de receita recorrente.

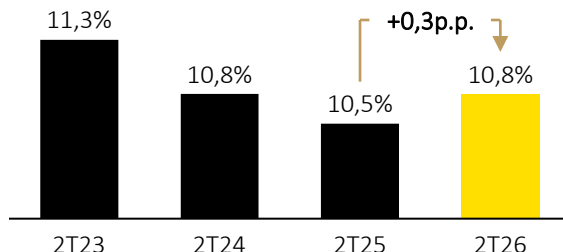
Aluguel/m² - Shoppings (trimestre)



O custo de ocupação permaneceu em patamar saudável, encerrando o 2T26 em 10,8%, com aumento de 0,3 p.p. em relação ao 2T25 e abaixo dos níveis observados nos anos anteriores.

A combinação de spread real positivo sobre o IGP-M, custo de ocupação controlado e crescimento do aluguel por m² sustenta a tese de que o portfólio Iguatemi mantém potencial adicional de reprecificação, à medida que os contratos são renovados e capturam a evolução operacional dos empreendimentos observada ao longo dos últimos anos.

Evolução custo ocupação (% sobre as vendas) - trimestre



(1) Receita de aluguel a 100% considera aluguel mínimo, aluguel percentual e locações temporárias



QUALIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO ACELERA GERAÇÃO DE RESULTADO E AMPLIA BASE DE CRESCIMENTO

A aceleração dos resultados da Iguatemi nos últimos anos é decorrente da **qualificação da base de ativos por meio de alocação disciplinada de capital e o crescimento operacional** consistente dos empreendimentos que compõem o portfólio.

Pelo lado do portfólio, a Companhia conduziu um **ciclo relevante de movimentações, combinando aquisições estratégicas, aumento de participação em empreendimentos dominantes e reciclagem de ativos com menor potencial relativo**. No comparativo entre o 2T25 e o 2T26, tivemos mudança de participação em 10 ativos, conforme demonstrados abaixo na tabela.

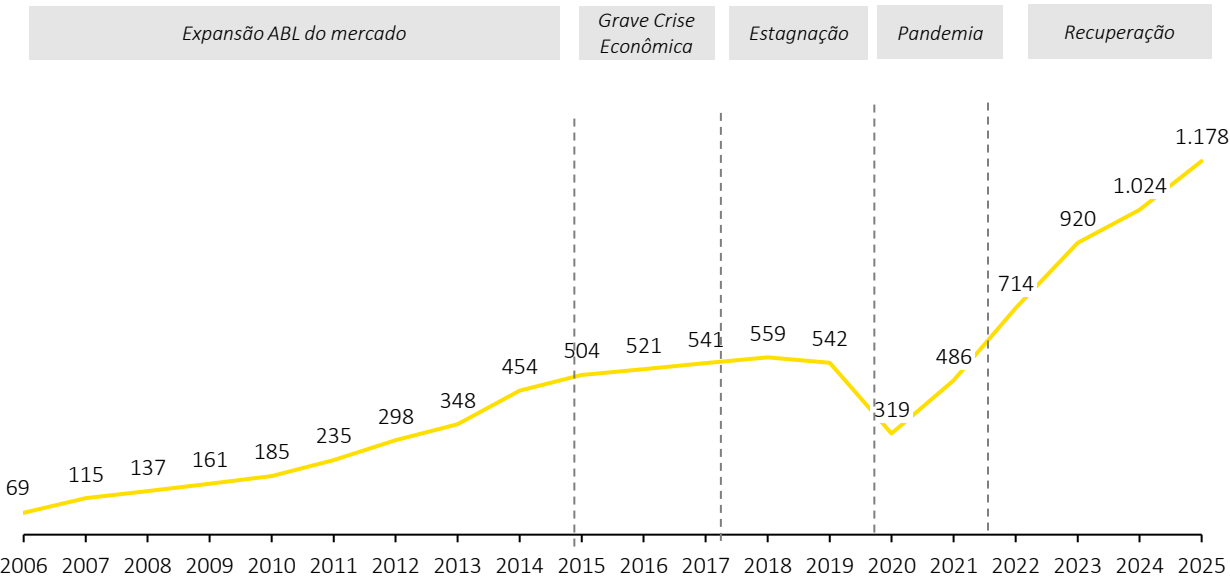
% Portfólio Iguatemi	2T26	2T25	1T25
Pátio Higienópolis	↑29,0%	↑29,0%	11,5%
Pátio Paulista	↑14,5%	↑11,5%	0,0%
Rio Sul	16,6%	16,6%	↑16,6%
Market Place	↓51,0%	100,0%	100,0%
Market Place Torres	↓51,0%	100,0%	100,0%
Iguatemi Alphaville	↓51,0%	60,0%	60,0%
Galleria	↓51,0%	100,0%	100,0%
Iguatemi Ribeirão Preto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

Dessa forma, entre as reduções e aumentos de participação a **Companhia redirecionou capital para ativos de maior produtividade como o Pátio Paulista, Pátio Higienópolis e o Rio Sul**.

Pelo lado operacional, os ativos que **permaneceram no portfólio ao longo desse ciclo também contribuíram de forma expressiva para o crescimento dos resultados**. O avanço consistente das vendas acima da inflação, a evolução real do aluguel nas renovações contratuais trimestre a trimestre, a redução do patamar de descontos, o crescimento do aluguel percentual e o crescimento consistente de locação temporárias, eventos, mídia e estacionamento, mantém uma dinâmica de crescimento sustentável para a carteira de ativos de modo geral, tudo isso pautado pela qualidade intrínseca dos empreendimentos. **Essa disciplina é inclusive reconhecida em relatórios do setor, que elegeram a Iguatemi como a melhor alocadora de capital em projetos orgânicos entre os pares do setor**.

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

Histórico evolução Ebitda Ajustado⁽¹⁾ (R\$ MM)



(1) Exclui efeitos de ganho de capital e o efeito da linearização

STATUS DAS OBRAS DE DESENVOLVIMENTO E EXPANSÕES DO PORTFÓLIO

Conforme divulgado pela Companhia em seu último Investor Day, a Iguatemi possui atualmente 4 canteiros de obras em andamento: duas expansões (Iguatemi São Paulo e Iguatemi Brasília) e dois projetos de desenvolvimento imobiliário (Iguatemi Tower, anteriormente denominada Torre A, e o bairro Casa Figueira), além do retrofit do Market Place.

Nesse segundo trimestre, seguimos o nosso cronograma de obras conforme o previsto. Abaixo apresentamos algumas imagens do avanço físico de cada canteiro de obras. Vale destacar que o a construção da Iguatemi Tower Campinas teve seu início oficial em 06 de julho de 2026.



Casa Figueira - Campinas



Rooftop Iguatemi São Paulo



Iguatemi Brasília



Obras Iguatemi Tower Campinas

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



DESEMPENHO OPERACIONAL

INDICADORES OPERACIONAIS SEGUEM CRESCENDO COM QUALIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

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

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

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

Portfólio	2T26	06M26
Iguatemi São Paulo	1.387.752	2.540.597
JK Iguatemi	769.634	1.408.483
Pátio Higienópolis	434.244	816.316
Pátio Paulista	408.710	765.519
Market Place	90.510	175.220
Iguatemi Alphaville	204.907	376.509
Iguatemi Campinas	563.485	1.047.552
Galleria	115.238	227.866
Iguatemi Esplanada ⁽¹⁾	387.608	715.681
Iguatemi Ribeirão Preto	165.263	323.557
Iguatemi Rio Preto	167.865	321.420
Iguatemi Porto Alegre	695.306	1.259.167
Praia de Belas	168.174	315.959
Iguatemi Brasília	316.098	578.164
Rio Sul	510.844	995.933
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	111.035	195.483
I Fashion Outlet Santa Catarina	66.123	147.368
Power Center Iguatemi Campinas	32.037	64.408
Total	6.594.833	12.275.201
Vendas/m² - Shopping	9.609	17.853

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



DESEMPENHO OPERACIONAL (ATIVOS A 100%)

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

Portfólio	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Iguatemi São Paulo	100.785	95.619	5,4%	194.877	180.651	7,9%
JK Iguatemi	51.017	47.340	7,8%	96.613	87.537	10,4%
Pátio Higienópolis	39.733	37.664	5,5%	77.222	73.212	5,5%
Pátio Paulista	38.804	36.181	7,3%	76.174	36.181	110,5%
Market Place	6.741	6.196	8,8%	12.342	12.051	2,4%
Market Place Torre (I & II)	6.754	6.488	4,1%	13.430	12.662	6,1%
Iguatemi Alphaville	13.404	12.636	6,1%	25.080	23.838	5,2%
Iguatemi Campinas	41.443	40.891	1,4%	81.569	78.586	3,8%
Galleria	8.217	8.545	-3,8%	16.495	16.936	-2,6%
Torre Sky Galleria	3.432	3.254	5,5%	6.863	6.476	6,0%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	26.037	25.514	2,0%	60.642	54.908	10,4%
Iguatemi Ribeirão Preto	11.360	11.115	2,2%	22.112	21.687	2,0%
Iguatemi Rio Preto	13.238	13.103	1,0%	25.701	24.997	2,8%
Iguatemi Porto Alegre	49.476	48.429	2,2%	94.892	91.952	3,2%
Torre Iguatemi Porto Alegre	3.130	2.997	4,4%	6.332	5.894	7,4%
Praia de Belas	14.643	16.615	-11,9%	30.003	32.913	-8,8%
Iguatemi Brasília	18.493	17.547	5,4%	35.608	33.732	5,6%
Rio Sul	41.472	41.532	-0,1%	81.524	80.634	1,1%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	6.214	5.903	5,3%	11.391	10.687	6,6%
I Fashion Outlet Santa Catarina	2.229	2.615	-14,8%	5.049	6.570	-23,2%
Power Center Iguatemi Campinas	1.247	1.127	10,6%	2.482	2.315	7,2%
Total	497.870	481.311	3,4%	976.400	894.421	9,2%
Aluguel/m² ⁽¹⁾	631	610	3,3%	1.251	1.162	7,6%

RECEITA DE ESTACIONAMENTO (R\$MIL)

Portfólio	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Iguatemi São Paulo	13.863	13.364	3,7%	27.895	25.309	10,2%
JK Iguatemi	10.870	10.360	4,9%	20.886	19.191	8,8%
Pátio Higienópolis	7.841	6.551	19,7%	15.697	14.431	8,8%
Pátio Paulista	6.003	5.880	2,1%	12.064	5.880	105,2%
Market Place	6.202	5.128	20,9%	11.532	9.721	18,6%
Market Place Torre (I & II)	0	0	-	0	0	-
Iguatemi Alphaville	6.367	5.959	6,8%	12.236	11.290	8,4%
Iguatemi Campinas	13.326	12.116	10,0%	25.468	23.161	10,0%
Galleria	4.714	4.203	12,2%	9.649	8.476	13,8%
Torre Sky Galleria	0	0	-	0	0	-
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	11.625	10.344	12,4%	22.096	19.974	10,6%
Iguatemi Ribeirão Preto	3.463	3.268	6,0%	6.826	6.530	4,5%
Iguatemi Rio Preto	3.656	3.367	8,6%	7.112	6.608	7,6%
Iguatemi Porto Alegre	11.699	10.594	10,4%	22.242	19.912	11,7%
Torre Iguatemi Porto Alegre	0	0	-	0	0	-
Praia de Belas	4.620	4.898	-5,7%	9.044	9.304	-2,8%
Iguatemi Brasília	4.687	4.293	9,2%	9.169	8.531	7,5%
Rio Sul	5.545	4.601	20,5%	10.867	9.339	16,4%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	1.921	1.649	16,5%	3.539	3.020	17,2%
I Fashion Outlet Santa Catarina	0	0	-	0	0	-
Power Center Iguatemi Campinas	434	387	12,0%	897	1.004	-10,6%
Total	116.835	106.961	9,2%	227.218	201.682	12,7%

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

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



VENDAS

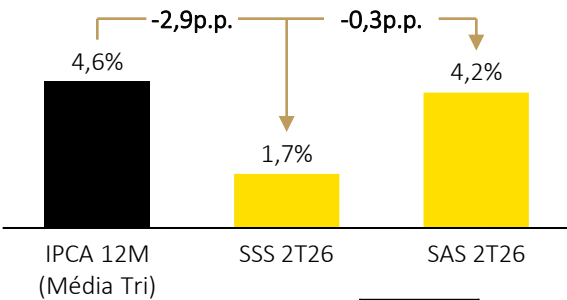
VENDAS MESMAS ÁREAS CRESCEM 4,2% AINDA ACIMA DA PERFORMANCE DO MERCADO

No 2T26, as vendas totais do portfólio Iguatemi atingiram R\$ 6,6 bilhões (+4,6% vs. 2T25), em um trimestre marcado pelo descasamento de calendário de Páscoa e pela Copa do Mundo da FIFA, que impactaram negativamente o varejo nesse período, conforme divulgado na mídia. Vale destacar também, que esse é o primeiro trimestre com todos os empreendimentos na mesma base comparativa.

O resultado do 2T26 como nos trimestres anteriores, reflete a continuidade da estratégia de qualificação dos ativos, com várias **inaugurações de novos lojistas como H&M no Iguatemi Porto Alegre, Praia de Belas e Iguatemi Esplanada**, e da seguida oferta de experiências e eventos aos consumidores.

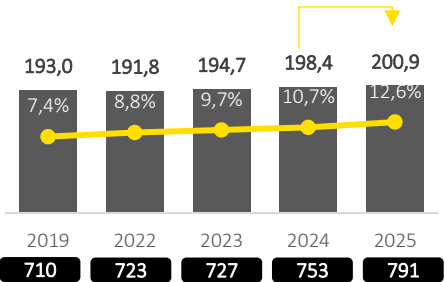
As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 1,7%, enquanto as vendas mesmas áreas (SAS) avançaram 4,2%. Embora o SAS tenha registrado uma queda real de 0,4 p.p. em relação ao IPCA médio do período (4,6%), o indicador permaneceu em trajetória positiva, refletindo a resiliência operacional do portfólio da Companhia. Mesmo em um trimestre difícil para o varejo, o spread entre as duas métricas reflete os efeitos da entrada de novas lojas trazendo sales spread ao portfólio.

Crescimento real SAS x SSS no 2T26



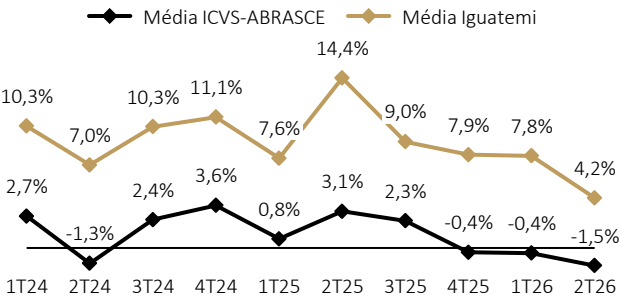
Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	Âncoras ⁽²⁾	2T26 x 2T25			06M26 x 06M25		
			Demais lojas	Total		Âncoras ⁽²⁾	Demais lojas	Total
Alimentação	19,7%	3,5%	0,6%	1,1%		2,7%	2,7%	2,7%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	36,9%	5,0%	0,8%	1,7%		4,5%	2,7%	3,1%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	9,7%	-22,2%	-8,2%	-10,3%		-21,2%	-7,9%	-10,0%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	16,7%	10,7%	3,9%	4,4%		11,6%	6,2%	6,5%
Serviços, Entretenimento, Outros	17,1%	14,8%	0,8%	7,7%		9,4%	2,4%	5,9%
Total	100,0%	4,9%	1,0%	1,7%		3,7%	2,9%	3,1%

Vendas Indústria SC e % IGTI (R\$ Bilhões)



O resultado superou novamente a média da indústria, com gap positivo de 5,7 p.p. frente ao ICVS Abrasce. Vale notar que o SAS do trimestre absorveu a vacância temporária do supermercado Nacional no Shopping Praia de Belas, cuja área será ocupada pelo Zaffari no 2S26, excluindo esse efeito, o indicador teria alcançado 4,4%. O indicador também foi impactado pela desocupação do Market Place, por conta do projeto de retrofit.

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



Na análise por segmentos, os destaques foram Serviços, Entretenimento e Outros, com Entretenimento crescendo 24,6%; e Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias, com Artigos diversos avançando 18,8%.

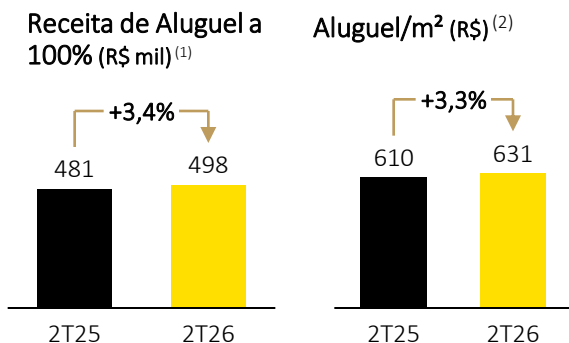
(1) Crescimento médio de vendas versus o ano anterior, de acordo com o ICVS – Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers Abrasce (ICVS Abrasce)
(2) Considerando âncoras como lojas com ABL igual ou superior a 1.000 m2 e demais lojas com ABL inferior a 1.000 m2.

ALUGUEL

ALUGUEL MANTÉM TRAJETÓRIA DE CRESCIMENTO COM GANHO REAL E FORTE DESEMPENHO DAS RECEITAS COMPLEMENTARES

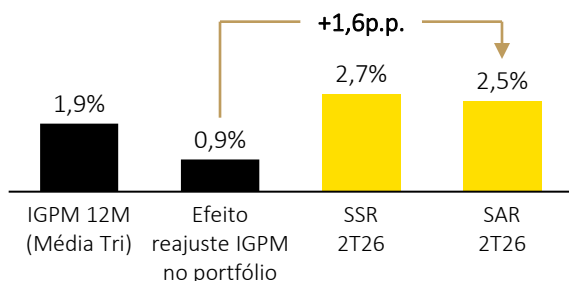
No 2T26, a receita de aluguel⁽¹⁾ da Iguatemi na visão 100% cresceu 3,4% em relação ao 2T25.

Na ótica por m² esse indicador cresceu 3,3% sobre o mesmo período do ano anterior, reforçando os ganhos de produtividade da base de ativos.



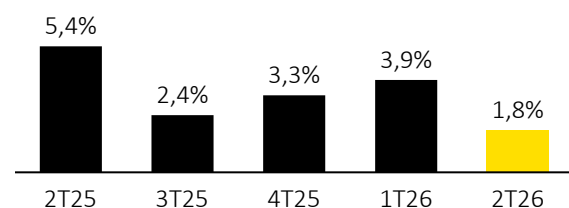
Nas bases comparáveis, o SAR avançou 2,5%, com ganho real de 1,6 p.p. sobre o IGP-M aplicado na carteira, resultado de reajustes contratuais acima da inflação. O indicador continuou refletindo os impactos temporários decorrentes do projeto de reposicionamento do Shopping Market Place e Praia de Belas, cujas intervenções ainda afetam parcialmente a geração de receita do empreendimento.

SSR & SAR vs 2T25 (%)



O SSR manteve a trajetória de crescimento real dos últimos períodos, atingindo 1,8% no trimestre.

Evolução SSR real (% YoY)



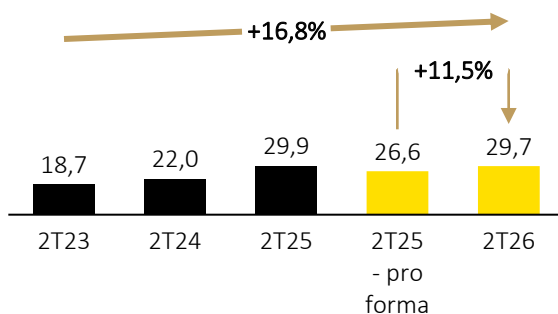
Os descontos concedidos seguem em queda, consolidando-se em patamares historicamente baixos e reforçando o ambiente favorável para evolução dos repasses de preço.

Variação YoY nos descontos concedidos (p.p.)



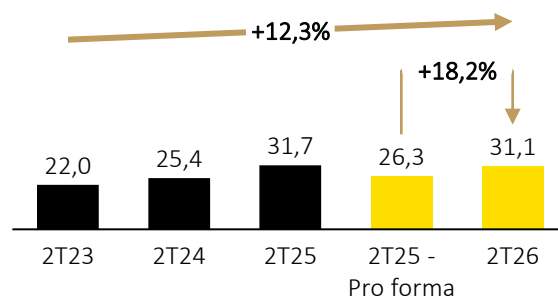
Na visão pro forma, o aluguel percentual avançou 11,5%, apresentando CAGR de 16,8% entre 2T23 e 2T26 e consolidando-se como um componente relevante e recorrente da receita de aluguel da Companhia. Na comparação com o 2T25 reportado, a receita recuou 0,7%. O desempenho segue evidenciando a capacidade dos ativos de capturar a performance operacional dos lojistas ao longo do ciclo.

Receita de Aluguel Percentual (R\$ mil)



Embora a receita de locação temporária tenha recuado 2,0% em relação ao 2T25 reportado, na visão pro forma apresentou crescimento de 18,3%, com CAGR de 12,3% nos últimos três anos, reforçando sua relevância como fonte complementar e recorrente de receita por meio de quiosques, eventos e utilização de espaços nos empreendimentos.

Receita de Locação Temporária (R\$ mil)



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

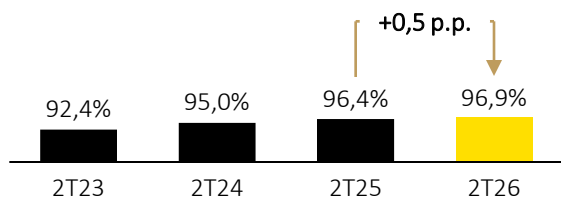
(2) Considera ABL total shoppings, outlets e torres

TAXA DE OCUPAÇÃO E MIX

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

No 2T26, a Iguatemi encerrou o trimestre com taxa de ocupação de **96,9%** representando um avanço de **0,5p.p.** em relação ao 2T25. Esse resultado reforça a dinâmica de qualificação contínua do portfólio, com shoppings cada vez mais completos, mix denso e diversificado, o que sustenta o fluxo de clientes, o desempenho de vendas e a expansão da base de receita recorrente.

Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



O patamar elevado de ocupação reflete a forte demanda por espaço nos empreendimentos da Companhia e evidencia um dos principais diferenciais que é a capacidade de gestão ativa do mix de lojistas. Ao longo do 2T26, materializou-se um dos principais movimentos anunciados no trimestre passado, a **expansão da H&M no portfólio da Iguatemi**. A marca inaugurou lojas no RIOSUL, Iguatemi Porto Alegre, Esplanada e Praia de Belas.



Na mesma linha, a **Birkenstock**, marca operada pela Iguatemi através da i-Retail, inaugurou no RIOSUL e assinou um contrato com o Iguatemi Campinas, reforçando o papel da Companhia como plataforma preferencial para marcas de referência em expansão nacional. Mais detalhes do resultado da i-Retail na página 21 ([link](#)).

O **Iguatemi Campinas** foi destaque no trimestre com a **abertura da expansão da Zara** em um projeto inovador com **2,8 mil m²** e a **inauguração da Carolina Herrera**, movimentos que ampliam a oferta de moda internacional e reforçam o posicionamento do ativo como principal endereço de luxo do interior paulista.

DIOR – IGUATEMI SÃO PAULO

O Iguatemi São Paulo foi escolhido pela Dior para receber uma nova operação da Maison, de **600m²**, inspirada na flagship da marca em Paris. A relevância desse projeto, reforça o posicionamento do ativo como referência incontornável para as principais casas de luxo globais. A decisão consolida o shopping como destino preferencial de consumidores de altíssimo padrão e reflete a confiança da marca na capacidade de consumo do empreendimento.



Outros contratos relevantes

Shopping Iguatemi São Paulo: inauguração da joalheria Ara Vartanian e do quiosque da Dominique, que opera a Diptyque, e em breve inauguração de um spa da marca de cosméticos alemã, Augustinus Bader. Além disso, o shopping também receberá a icônica pâtisserie francesa, Ladurée;

Shopping Pátio Higienópolis: assinatura de contrato com o restaurante Casa Europa, e as marcas Foxton e Oceane;

Shopping Iguatemi Esplanada: Inauguração da Life by Vivara e assinatura da Kiko Milano.



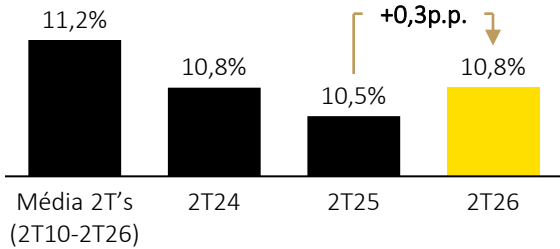
CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

BAIXA INADIMPLÊNCIA E AUMENTO DO CUSTO DE OCUPAÇÃO MANTÉM A CAPTURA DE VALOR ATRAVÉS DOS ALUGUÉIS

CUSTO DE OCUPAÇÃO

No 2T26, a Iguatemi encerrou o trimestre com custo de ocupação de 10,8%, aumento de 0,3 p.p. em relação ao 2T25. Mesmo com a variação anual, o indicador permaneceu em patamar saudável e abaixo da média dos últimos anos, refletindo a capacidade de crescimento dos aluguéis sem comprometer a sustentabilidade operacional dos lojistas.

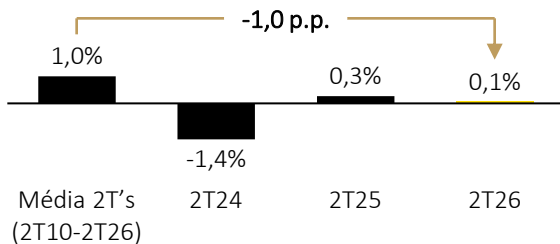
Evolução do custo de ocupação (%)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No 2T26, a inadimplência bruta mensal permaneceu em níveis reduzidos, em linha com o comportamento observado ao longo dos últimos trimestres. A baixa inadimplência bruta, combinada às recuperações de créditos de períodos anteriores, resultou em inadimplência líquida de apenas 0,1%, uma redução de 1,0 p.p. em relação à média histórica dos segundos trimestres e ainda inferior ao apresentado no 1T26. Na comparação com o 2T25, a inadimplência líquida apresentou queda de 0,2 p.p., reforçando a qualidade do portfólio da Companhia, os saudáveis custos de ocupação dos lojistas e a efetividade dos mecanismos de cobrança e gestão de crédito da Iguatemi.

Evolução da inadimplência líquida (%)





DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Conforme comunicado à época, os resultados financeiros do 2T25 passaram a refletir a consolidação integral das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista — tanto da Iguatemi quanto dos investidores parceiros — elevando a base de comparação. Vale destacar que as participações dos parceiros deixaram de transitar no nosso resultado a partir de 30/06/2025. Movimentos foram devidamente comunicados através dos Comunicados ao Mercado dos dias [15 de abril](#), [05 de agosto](#) e [29 de agosto de 2025](#).

DRE Consolidada – Gerencial (R\$ mil)	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Aluguel Mínimo Mensal	217.947	246.127	-11,4%	438.436	456.611	-4,0%
Aluguel Percentual	29.742	29.943	-0,7%	49.447	45.537	8,6%
Locação Temporária	31.123	31.749	-2,0%	56.689	55.658	1,9%
Taxa de Administração	23.882	20.469	16,7%	46.796	39.688	17,9%
Estacionamento	65.354	72.539	-9,9%	128.735	132.591	-2,9%
Outros (Shopping)	6.236	4.717	32,2%	12.246	11.295	8,4%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	67.111	53.334	25,8%	123.800	88.939	39,2%
Receita Bruta	441.394	458.878	-3,8%	856.148	830.319	3,1%
Impostos e descontos	-45.175	-51.002	-11,4%	-90.472	-91.373	-1,0%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-2.837	-10.158	-72,1%	-11.266	-25.803	-56,3%
Receita Líquida	393.382	397.718	-1,1%	754.410	713.143	5,8%
Custos	-72.979	-72.555	0,6%	-143.601	-133.595	7,5%
Despesas administrativas	-36.019	-32.359	11,3%	-72.972	-68.292	6,9%
Despesas Pré-operacionais	-1.704	-1.088	56,6%	-2.786	-1.543	80,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	4.881	143.824	-96,6%	149.416	155.116	-3,7%
Linearização revenda de ponto	4.311	1.486	190,1%	9.655	4.879	97,9%
Resultado de Equivalência Patrimonial	366	411	-10,9%	838	804	4,3%
EBITDA	292.237	437.436	-33,2%	694.961	670.512	3,6%
Depreciação e Amortização	-37.120	-31.921	16,3%	-72.363	-56.542	28,0%
EBIT	255.117	405.515	-37,1%	622.598	613.970	1,4%
Receitas Financeiras	61.555	25.674	139,8%	118.760	63.313	87,6%
Resultado operação SWAP	0	9.941	-100,0%	0	12.890	-100,0%
Despesas Financeiras	-146.051	-211.147	-30,8%	-304.006	-330.826	-8,1%
IR e CSLL	-35.533	-20.854	70,4%	-64.653	-42.771	51,2%
Participação dos minoritários	-31	-29	5,5%	-54	-56	-2,8%
Lucro Líquido	135.058	209.099	-35,4%	372.644	316.521	17,7%
Indicadores Financeiros – Gerencial	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Receita Líquida	393.382	397.718	-1,1%	754.410	713.143	5,8%
EBITDA (R\$ mil)	292.237	437.436	-33,2%	694.961	670.512	3,6%
Margem EBITDA	74,3%	110,0%	-35,7 p.p.	92,1%	94,0%	-1,9 p.p.
Lucro líquido (R\$ mil)	135.058	209.099	-35,4%	372.644	316.521	17,7%
Margem líquida	34,3%	52,6%	-18,2 p.p.	49,4%	44,4%	5,0 p.p.
FFO (R\$ mil)	172.178	241.021	-28,6%	445.007	373.063	19,3%
Margem FFO	43,8%	60,6%	-16,8 p.p.	59,0%	52,3%	6,7 p.p.
Receita líquida ajustada ⁽¹⁾	396.020	407.165	-2,7%	764.887	737.140	3,8%
EBITDA ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	290.565	445.398	-34,8%	695.783	689.630	0,9%
Margem EBITDA ajustado	73,4%	109,4%	-36,0 p.p.	91,0%	93,6%	-2,6 p.p.
Lucro líquido ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	133.803	208.510	-35,8%	373.261	322.352	15,8%
Margem líquida ajustada	33,8%	51,2%	-17,4 p.p.	48,8%	43,7%	5,1 p.p.
FFO ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	170.923	240.431	-28,9%	445.624	378.894	17,6%
Margem FFO ajustada	43,2%	59,0%	-15,9 p.p.	58,3%	51,4%	6,9 p.p.
NOI ajustado (R\$ mil) ⁽²⁾	304.604	295.841	3,0%	580.572	551.581	5,3%
Margem NOI ajustada	94,3%	93,0%	1,3 p.p.	93,3%	92,6%	0,7 p.p.
NOI pro forma (R\$ mil) ⁽³⁾	298.500	286.960	4,0%	574.467	542.700	5,9%
Margem NOI pro forma	94,3%	93,3%	1,0 p.p.	93,4%	92,7%	0,7 p.p.

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

(2) NOI Shoppings consolidado na participação Iguatemi

(3) NOI pro forma, considera mesma participação para ambos os períodos



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

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

Conforme comunicado à época, os resultados financeiros do 2T25 passaram a refletir a consolidação integral das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista — tanto da Iguatemi quanto dos investidores parceiros — elevando a base de comparação. Vale destacar que as participações dos parceiros deixaram de transitar no nosso resultado a partir de 30/06/2025. Movimentos foram devidamente comunicados através dos Comunicados ao Mercado dos dias [15 de abril](#), [05 de agosto](#) e [29 de agosto de 2025](#).

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização	2T26 com linearização	2T26 sem linearização	2T25 com linearização	2T25 sem linearização
Aluguel Mínimo Mensal	217.947	217.947	246.127	246.127
Aluguel Percentual	29.742	29.742	29.943	29.943
Locação Temporária	31.123	31.123	31.749	31.749
Taxa de Administração	23.882	23.882	20.469	20.469
Estacionamento	65.354	65.354	72.539	72.539
Outros (Shopping)	6.236	6.236	4.717	4.717
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	67.111	67.111	53.334	53.334
Receita Bruta	441.394	441.394	458.878	458.878
Impostos e descontos	-45.175	-45.374	-51.002	-51.713
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-2.837		-10.158	
Receita Líquida	393.382	396.020	397.718	407.165
Custos	-72.979	-72.979	-72.555	-72.555
Despesas administrativas	-36.019	-36.019	-32.359	-32.359
Despesas Pré-operacionais	-1.704	-1.704	-1.088	-1.088
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	4.881	4.881	143.824	143.824
Linearização de revenda de pontos ⁽¹⁾	4.311		1.486	
Resultado de Equivalência Patrimonial	366	366	411	411
EBITDA	292.237	290.565	437.436	445.398
Depreciação e Amortização	-37.120	-37.120	-31.921	-31.921
EBIT	255.117	253.445	405.515	413.477
Receitas Financeiras	61.555	61.555	25.674	25.674
Resultado operação SWAP	0		9.941	
Despesas Financeiras	-146.051	-146.051	-211.147	-211.147
IR e CSLL	-35.533	-35.114	-20.854	-19.465
Participação dos minoritários	-31	-31	-29	-29
Lucro Líquido	135.058	133.803	209.099	208.510
FFO	172.178	170.923	241.021	240.431

(1) Linearização Líquida da amortização.



Apartamento JK - JK Iguatemi



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

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

Conforme comunicado à época, os resultados financeiros do 2T25 passaram a refletir a consolidação integral das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista — tanto da Iguatemi quanto dos investidores parceiros — elevando a base de comparação. Vale destacar que as participações dos parceiros deixaram de transitar no nosso resultado a partir de 30/06/2025. Movimentos foram devidamente comunicados através dos Comunicados ao Mercado dos dias [15 de abril](#), [05 de agosto](#) e [29 de agosto de 2025](#).

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e Infracommerce	06M26 com linearização	06M25 sem linearização	06M25 com linearização	06M25 sem linearização
Aluguel Mínimo Mensal	438.436	438.436	456.611	456.611
Aluguel Percentual	49.447	49.447	45.537	45.537
Locação Temporária	56.689	56.689	55.658	55.658
Taxa de Administração	46.796	46.796	39.688	39.688
Estacionamento	128.735	128.735	132.591	132.591
Outros (Shopping)	12.246	12.246	11.295	11.295
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	123.800	123.800	88.939	88.939
Receita Bruta	856.148	856.148	830.319	830.319
Impostos e descontos	-90.472	-91.261	-91.373	-93.179
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-11.266		-25.803	
Receita Líquida	754.410	764.887	713.143	737.140
Custos	-143.601	-143.601	-133.595	-133.595
Despesas administrativas	-72.972	-72.972	-68.292	-68.292
Despesas Pré-operacionais	-2.786	-2.786	-1.543	-1.543
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	149.416	149.416	155.116	155.116
Linearização de revenda de pontos ⁽¹⁾	9.655		4.879	
Resultado de Equivalência Patrimonial	838	838	804	804
EBITDA	694.961	695.783	670.512	689.630
Depreciação e Amortização	-72.363	-72.363	-56.542	-56.542
EBIT	622.598	623.420	613.970	633.088
Receitas Financeiras	118.760	118.760	63.313	63.313
Resultado operação SWAP	0		12.890	
Despesas Financeiras	-304.006	-304.006	-330.826	-330.826
IR e CSLL	-64.653	-64.859	-42.771	-43.168
Participação dos minoritários	-54	-54	-56	-56
Lucro Líquido	372.644	373.261	316.521	322.352
FFO	445.007	445.624	373.063	378.894

(1) Linearização líquida da amortização.





DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO - SHOPPINGS

Conforme comunicado à época, os resultados financeiros do 2T25 passaram a refletir a consolidação integral das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista — tanto da Iguatemi quanto dos investidores parceiros — elevando a base de comparação. Vale destacar que as participações dos parceiros deixaram de transitar no nosso resultado a partir de 30/06/2025. Movimentos foram devidamente comunicados através dos Comunicados ao Mercado dos dias [15 de abril](#), [05 de agosto](#) e [29 de agosto de 2025](#).

DRE - Shoppings Gerencial (R\$ mil) ¹	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Aluguel Mínimo Mensal	217.947	246.127	-11,4%	438.436	456.611	-4,0%
Aluguel Percentual	29.742	29.943	-0,7%	49.447	45.537	8,6%
Locação Temporária	31.123	31.749	-2,0%	56.689	55.658	1,9%
Taxa de Administração	23.882	20.469	16,7%	46.796	39.688	17,9%
Estacionamento	65.354	72.539	-9,9%	128.735	132.591	-2,9%
Outros (Shopping)	6.236	4.717	32,2%	12.246	11.295	8,4%
Receita Bruta	374.283	405.544	-7,7%	732.348	741.380	-1,2%
Impostos e descontos	-27.348	-38.077	-28,2%	-58.608	-69.939	-16,2%
Receita Líquida	346.935	367.467	-5,6%	673.741	671.441	0,3%
Custos	-31.659	-38.257	-17,2%	-64.969	-72.780	-10,7%
Despesas administrativas	-36.019	-32.359	11,3%	-72.972	-68.292	6,9%
Despesas Pré-operacionais	-1.704	-1.088	56,6%	-2.786	-1.543	80,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	4.553	146.739	-96,9%	149.037	156.986	-5,1%
Resultado de Equivalência Patrimonial	366	411	-10,9%	838	804	4,3%
EBITDA	282.471	442.912	-36,2%	682.890	686.616	-0,5%
Margem EBITDA	81,4%	120,5%	-39,1 p.p.	101,4%	102,3%	-0,9 p.p.

(1) Excluindo o efeito da linearização



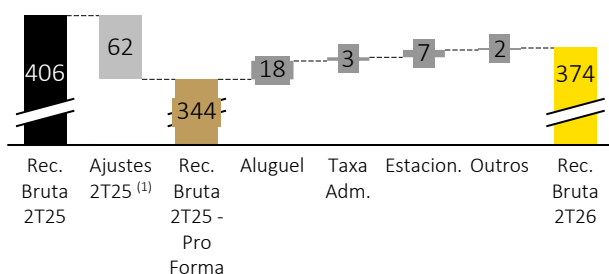
Shopping Iguatemi Brasília

RECEITA BRUTA - SHOPPINGS

ALUGUÉIS APRESENTAM CRESCIMENTO REAL NAS MESMAS BASES DE PARTICIPAÇÃO, E RECEITAS ACESSÓRIAS MANTÉM CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL

A Receita Bruta de Shoppings totalizou R\$ 374 milhões no 2T26, uma redução de 7,7% em relação ao 2T25, refletindo uma base comparativa mais elevada em 2025 devido a estrutura da operação de compra dos ativos, Pátio Paulista e Pátio Higienópolis, onde a Companhia contabilizou participações referente a investidores da operação especificamente nesse trimestre. O gráfico abaixo apresenta o efeito destas movimentações, que quando expurgadas, refletem crescimento na Receita Bruta “pro forma” na ordem de 8,8%.

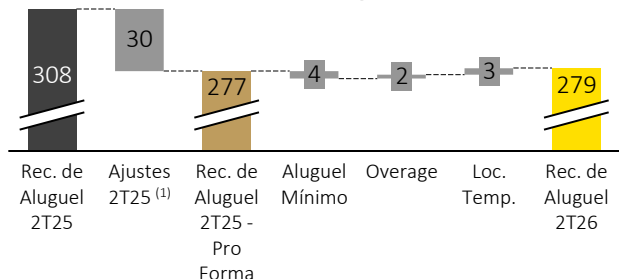
Crescimento receita bruta 2T26 (R\$ milhões)



A receita de aluguel registrou uma redução de 9,4% versus o 2T25, as variações serão explicadas abaixo:

- **Aluguel Mínimo:** O aluguel mínimo apresenta queda de 11,4%, justificado pela contabilização dos parceiros ocorridas no 2T25. Além do efeito gerado pela redução de participação em alguns ativos nos últimos doze meses. **Desconsiderando esses efeitos, a receita de aluguel apresentaria um crescimento de 4,8% versus o 2T25;**
- **Aluguel Percentual (overage):** apresentou uma redução de 0,7%, diante dos mesmo efeitos mencionados no item anterior. **Desconsiderando os efeitos mencionados, o crescimento seria de 11,5% versus o 2T25,** reflexo da capacidade do portfólio de capturar o crescimento de vendas dos seus lojistas;
- **Locações Temporárias:** redução de 2,0%, refletindo os mesmo efeitos já mencionados. **Na visão Pró Forma, o crescimento seria de 18,2% versus o ano anterior,** diante da capacidade de monetização através de patrocínios, espaços para eventos exclusivos e demais ações.

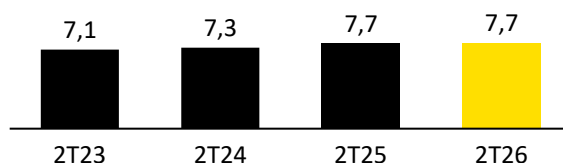
Crescimento receita de aluguel 2T26 (R\$ milhões)



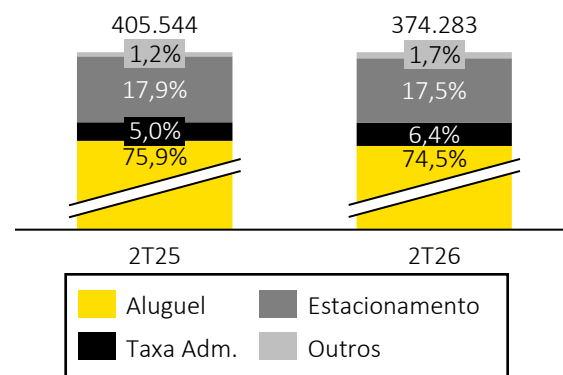
A taxa de administração cresceu 16,7%, refletindo o início da cobrança dessa taxa no Galleria, no complexo Market Place e no Shopping Pátio Paulista (a partir de 1º de agosto de 2025), além do aumento da cobrança nos ativos em que reduzimos nossa participação ao longo dos últimos 12 meses.

A Receita de Estacionamento no 2T26 apresentou uma queda de 9,9% em relação ao 2T25, refletindo o mesmo efeito explicado no item de aluguel. **Desconsiderando os efeitos mencionados, a linha teria crescido 12,4% sobre o ano anterior,** devido aos reajustes de tarifas aplicado no portfólio. O fluxo de veículos permaneceu estável na comparação anual, totalizando 7,7 milhões de veículos no 2T26, refletindo a consistência da demanda e a atratividade dos ativos da Companhia.

Fluxo de veículos (# milhões de veículos)



Composição da receita bruta nos 2T's (% total)



(1) Ajustes 2T25 compreendem: Exclusão das participações do Pátio Higienópolis e Pátio Paulista dos investidores parceiros, ganho de capital das vendas do Market Place e Galleria e resultado dos ativos com alteração de participação societária entre os dois períodos.



CUSTOS E DESPESAS - SHOPPINGS

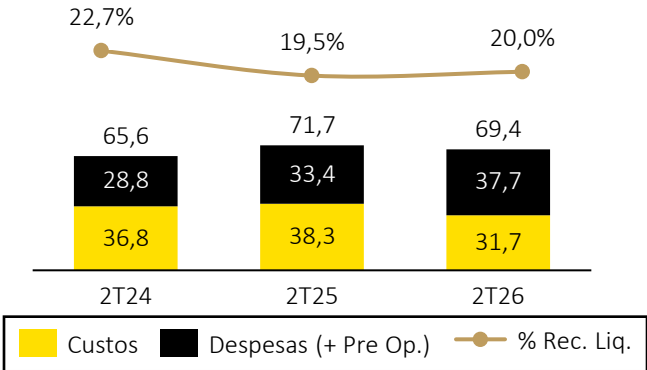
EFICIÊNCIA OPERACIONAL SUSTENTA CUSTOS E DESPESAS COMO PERCENTUAL DA RECEITA LÍQUIDA PRATICAMENTE ESTÁVEL

Os Custos de Aluguéis e Serviços apresentaram queda de 17,2% em relação ao 2T25 decorrente da redução de custos com estacionamento e área não locada, bem como reflexo das participações após M&A's realizados nestes últimos 12 meses.

As Despesas Administrativas apresentaram aumento de 11,3% em relação ao 2T25. A linha de pessoal apresentou um aumento de 6,6% em comparação ao mesmo período do ano anterior, refletindo os reajustes salariais anuais e preenchimento de vagas em aberto em algumas áreas da holding. As despesas com remuneração baseada em ações aumentaram 15,4%, em função da ampliação em 2026 da base de colaboradores elegíveis ao programa. Os aumentos observados nas demais linhas estão relacionados, principalmente, a despesas recorrentes com consultorias e programas de capacitação de executivos, alinhadas ao fortalecimento da governança e da gestão corporativa.

Vale destacar que os Custos e Despesas como percentual da Receita Líquida apresentam-se estáveis, reforçando a disciplina financeira da Companhia.

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



Despesas - Shopping (R\$ MM)	06M26	06M25	Var. (%)
Pessoal	-41,6	-40,8	1,9%
(-) Não recorrentes	3,0	7,1	-57,7%
Pessoal Ajustado	-38,6	-33,7	14,5%

Despesas Pré-operacionais

As Despesas Pré-operacionais somaram R\$ 1.704 mil no 2T26, apresentando um crescimento de 56,6% diante do avanço dos projetos de expansão e desenvolvimento imobiliário, incluindo o Casa Figueira e as expansões dos shoppings Iguatemi Brasília e Iguatemi São Paulo

Custos e despesas – Shoppings (R\$ mil)	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-31.659	-38.257	-17,2%	-64.969	-72.780	-10,7%
Pessoal	-9.374	-9.870	-5,0%	-18.237	-17.924	1,7%
Serviços de terceiros	-4.360	-4.769	-8,6%	-7.368	-8.445	-12,7%
Fundo de promoção	-898	-1.230	-27,0%	-1.746	-2.026	-13,8%
Estacionamento	-6.793	-11.503	-40,9%	-16.540	-22.864	-27,7%
Outros	-10.233	-10.884	-6,0%	-21.077	-21.521	-2,1%
Despesas Administrativas	-36.019	-32.359	11,3%	-72.972	-68.292	6,9%
Pessoal	-19.879	-18.643	6,6%	-41.637	-40.872	1,9%
Remuner. baseado em ações	-4.556	-3.949	15,4%	-9.112	-7.898	15,4%
Serviços de terceiros	-6.833	-5.395	26,7%	-12.324	-10.491	17,5%
Outros	-4.752	-4.373	8,7%	-9.899	-9.031	9,6%
Total	-67.679	-70.616	-4,2%	-137.941	-141.071	-2,2%





OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS - SHOPPINGS

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS CAEM DEVIDO AO GANHO DE CAPITAL NO 2T25

As Outras Receitas e Despesas Operacionais totalizaram R\$ 4,5 milhões no trimestre, representando uma redução de 96,9% em relação ao 2T25. A queda é reflexo do ganho de capital de R\$ 139,1 milhões referente as vendas de participações minoritárias nos shoppings no ano anterior. Vale ressaltar que no acumulado do ano esses efeitos são comparáveis.

Nas demais linhas, a revenda de ponto recuou 46,2% na comparação anual, devido a descasamento da agenda comercial em relação ao ano anterior, enquanto a linha de Outros registrou queda de 31,1%.

Outras Rec. (Desp.) Op. - Shopping (R\$ mil)	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	0	0	0,0%	0	0	-
Revenda de ponto	2.619	4.866	-46,2%	4.072	7.319	-44,4%
Resultado vendas shoppings	0	139.065	-100,0%	143.354	139.065	3,1%
Outros	1.935	2.807	-31,1%	1.611	10.602	-84,8%
Total	4.553	146.739	-96,9%	149.037	156.985	-5,1%

RESULTADO VAREJO

MATURAÇÃO DO PORTFÓLIO IMPULSIONA CRESCIMENTO DE RECEITA E EXPANSÃO DE MARGEM

No 2T26, as operações de varejo registraram crescimento de 25,8% na receita bruta frente ao 2T25, impulsionado pelas inaugurações recentes, como a chegada da Birkenstock no RIOSUL, e a reabertura da nova loja da Goyard no JK Iguatemi. Mesmo com uma base de comparação forte do 2T25, com as inaugurações da Birkenstock no Pátio Higienópolis, Comme des Garçons e reinauguração da Polo Ralph Lauren no Iguatemi São Paulo, o crescimento de vendas nas mesmas lojas (SSS) atingiu 15% vs 2T25.

Os custos de mercadorias e despesas operacionais ficaram abaixo da expansão das receitas e avançaram 20,5% frente ao mesmo período do ano anterior. A operação apresentou ganho de eficiência, resultando em

um EBITDA positivo de R\$ 8 milhões, com crescimento de 225,5% em relação ao 2T25, e um aumento de margem de 10,2p.p., encerrando em 16,5%. Esse resultado evidencia a alavancagem operacional do modelo de negócios à medida que o volume de vendas cresce e a estrutura fixa é diluída.

Os resultados do trimestre reforçam a capacidade de execução da I-Retail, com as inaugurações recentes contribuindo para a diluição da estrutura fixa e para a expansão da rentabilidade. A combinação entre marcas em maturação e novas aberturas de alto potencial, sustenta a trajetória de crescimento do segmento e comprova a tese da Iguatemi de desenvolver operações próprias alinhadas ao público premium dos seus empreendimentos.

DRE Varejo (I-Retail e Iguatemi 365)	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Receita Bruta	67.111	53.334	25,8%	123.800	88.939	39,2%
Impostos e descontos	-18.026	-13.636	32,2%	-32.654	-23.240	40,5%
Receita Líquida	49.085	39.699	23,6%	91.146	65.699	38,7%
Custos e Despesas	-41.320	-34.298	20,5%	-78.632	-60.815	29,3%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	328	-2.915	-111,3%	379	-1.870	-120,3%
EBITDA	8.093	2.486	225,5%	12.893	3.015	327,7%
Margem EBITDA	16,5%	6,3%	10,2 p.p.	14,1%	4,6%	9,6 p.p.

(1) Sem Linearização.



RESULTADO FINANCEIRO

RESULTADO FINANCEIRO APRESENTA MELHORA MESMO EM AMBIENTE DE JUROS ELEVADOS

O Resultado Financeiro Líquido Recorrente totalizou R\$ 84 milhões no 2T26, apresentando melhora de 32,8% em relação ao 2T25.

As Receitas Financeiras aumentaram 72,8% versus 2T25, impulsionadas pelo aumento de 10,2% nos rendimentos de aplicações financeiras e pela variação positiva da linha de Outras Receitas Financeiras, que encerrou o trimestre em R\$ 14,6 milhões, beneficiada pela valorização de ativos detidos em moeda

estrangeira bem como da atualização do contas a receber associado às transações de M&A do período.

As Despesas Financeiras apresentaram redução de 9,6% em relação ao 2T25 recorrente, refletindo o menor custo de captação, bem como redução do saldo de contas a pagar associado às transações de M&A realizadas nos últimos trimestres.

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Receitas Financeiras	61.555	35.615	72,8%	118.760	76.203	55,8%
Rendimento aplicações	46.882	42.537	10,2%	101.935	88.595	15,1%
Resultado operação SWAP		9.941	n/a		12.890	n/a
Outros	14.673	-16.863	-187,0%	16.825	-25.282	-166,5%
Despesas Financeiras	-146.051	-161.409	-9,5%	-304.006	-281.088	8,2%
Despesas com juros	-140.386	-144.600	-2,9%	-284.337	-261.429	8,8%
Outros	-5.666	-16.809	-66,3%	-19.669	-19.659	0,0%
Total - Recorrente	-84.496	-125.795	-32,8%	-185.246	-204.885	-9,6%
Resultado Financeiro não recorrente (R\$ mil)	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Juros CRI Parceiros		-14.876	n/a		-14.876	n/a
AVP venda de ativos (CPC-12)		-34.862	n/a		-34.862	n/a
Total - Não Recorrente		-49.738	n/a		-49.738	n/a
Total	-84.496	-175.533	-51,9%	-185.246	-254.623	-27,2%



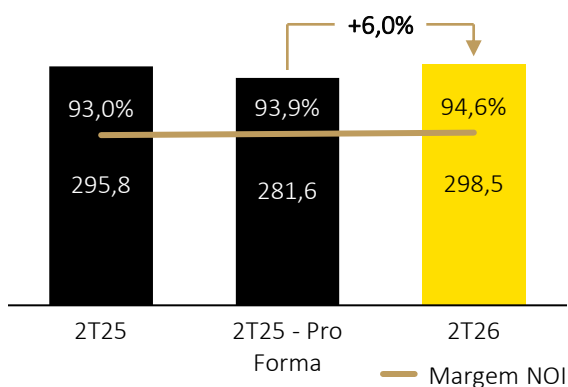
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

A alíquota efetiva de imposto de renda e contribuição social encerrou o 2T26 em 20,8% um **aumento de 12,2 p.p.** quando comparada

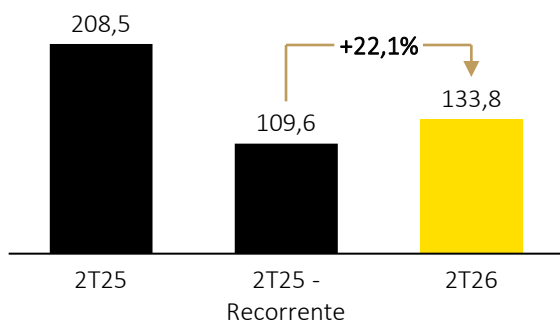
com o 2T25, que havia fechado em 8,5%, devido ao impacto na redução da alíquota pelas vendas de participação de ativos.

NOI, LUCRO LÍQUIDO E FFO

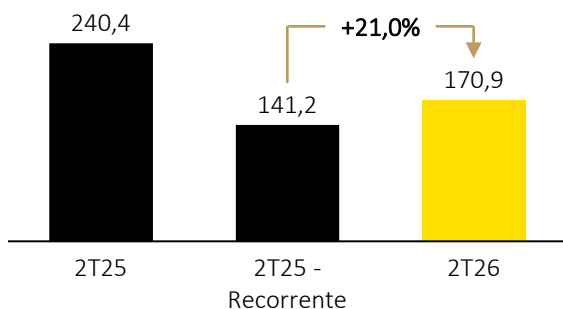
Evolução do NOI (R\$ milhões)



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



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



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



ENDIVIDAMENTO

CAPTAÇÃO DE CRI DE R\$535MM A 97% CDI VIABILIZA LIABILITY MANAGEMENT

A Iguatemi encerrou o 2T26 com alavancagem de 1,62x (Dívida Líquida/EBITDA Ajustado), ante 1,29x no 1T26. A evolução da Dívida Total e das Disponibilidades no trimestre incorpora a captação de R\$ 535 milhões realizada ao final do 2T26, por meio de CRI que registrou demanda de 1,2x o volume ofertado, evidenciando o reconhecimento do mercado à qualidade de crédito da Companhia. A operação foi emitida a 97% do CDI, aproveitando janela favorável de mercado.

As disponibilidades de caixa encerraram o trimestre com aumento de 13%. No período, o caixa foi impactado pelo pagamento de dividendos e pelos desembolsos relacionados às aquisições do Pátio Higienópolis e do Pátio Paulista, efeitos mais do que compensados pela captação do CRI. Desconsiderando o ganho de

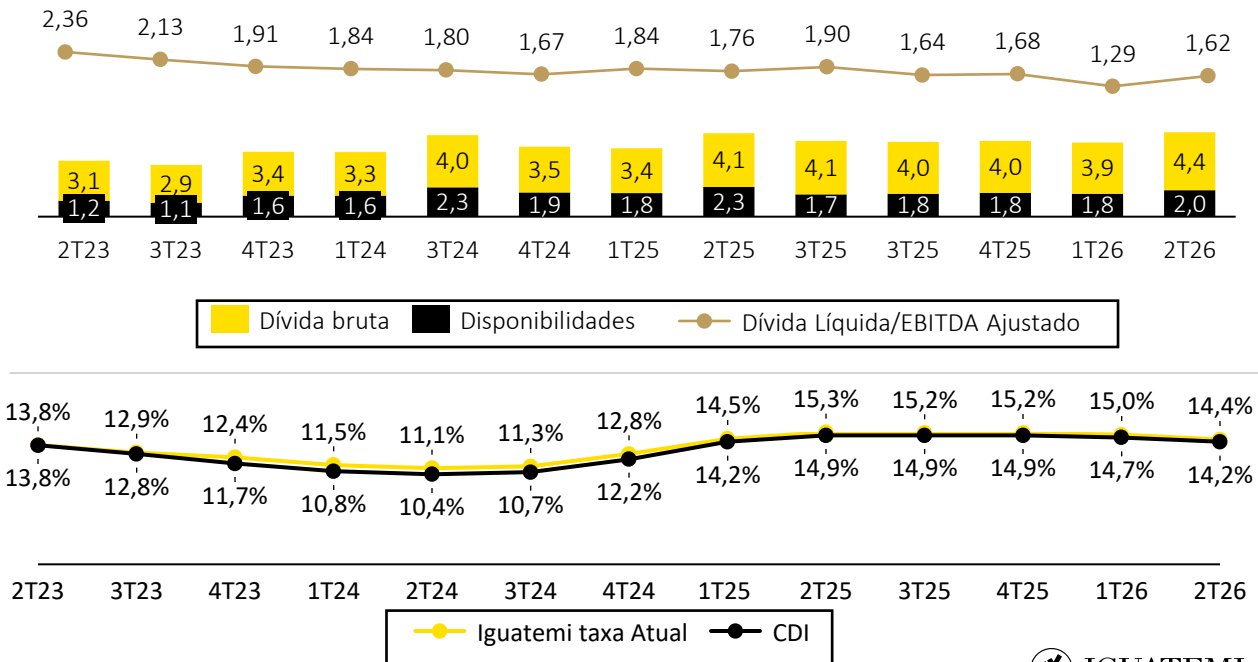
capital com a venda de participações minoritárias no 2T25 e no 1T26, a alavancagem ajustada encerraria o trimestre em 1,81x.

A captação integra uma operação de liability management. No início de julho, a Companhia pré-pagou uma debênture com custo de CDI + 1,63% e vencimentos em 2027 e 2028. Com essa substituição, o custo médio da dívida deverá recuar nos próximos trimestres para aproximadamente 100,5% a 101,0% do CDI, patamar mais favorável que o reportado ao final do 2T26 (101,9% do CDI) e o prazo médio subirá dos atuais 4,7 anos para 4,9 anos, combinando alongamento do perfil de vencimentos e redução da despesa financeira nos próximos períodos.

Dados Consolidados (R\$ mil)	30/06/26	31/03/26	Var. %
Dívida Total	4.436.282	3.941.725	12,5%
Disponibilidades	2.298.069	2.033.267	13,0%
Dívida Líquida	2.138.213	1.908.458	12,0%
EBITDA (LTM)	1.292.761	1.437.961	-10,1%
EBITDA Ajustado (LTM) ⁽¹⁾	1.322.778	1.477.612	-10,5%
Dívida Líquida/EBITDA	1,65x	1,33x	0,33x
Dívida Líquida/EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	1,62x 1,81x sem ganho de capital	1,29x 1,60x sem ganho de capital	0,32x
Custo da Dívida (% CDI)	101,9%	102,2%	-0,3 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	4,7	4,5	0,22

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

Evolução endividamento e alavancagem





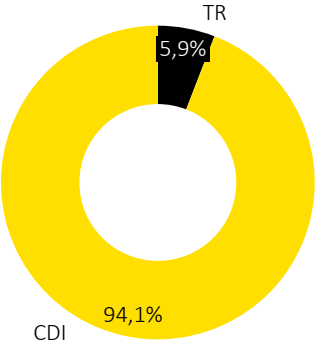
ENDIVIDAMENTO

CUSTO DA DÍVIDA PERMANECE ESTÁVEL, MESMO EM AMBIENTE DE JUROS ELEVADOS

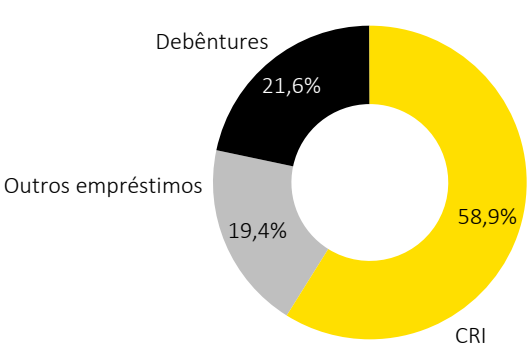
	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26
Prazo da Dívida (anos)	4,7	4,7	4,6	4,3	4,7	5,5	5,3	5,1	4,9	4,8	4,7	4,5	4,7
Custo da Dívida (%CDI)	101%	102%	106%	107%	107%	106%	105%	103%	102%	102%	102%	102%	102%

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	30/06/2026	%	31/03/2026	%
TR	261.003	5,9%	271.954	6,9%
CDI	4.175.279	94,1%	3.669.772	93,1%
Curto Prazo	498.422	11,2%	385.588	9,8%
Longo Prazo	3.937.860	88,8%	3.556.137	90,2%

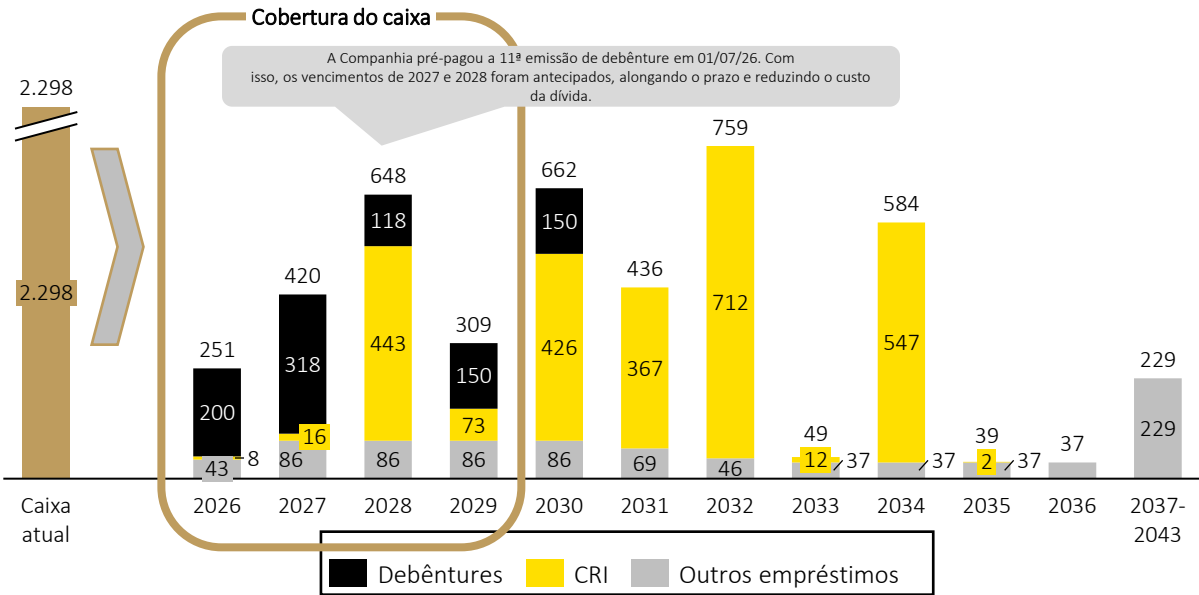
Perfil da dívida por indexador



Perfil da dívida por modalidade¹



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



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



FLUXO DE CAIXA

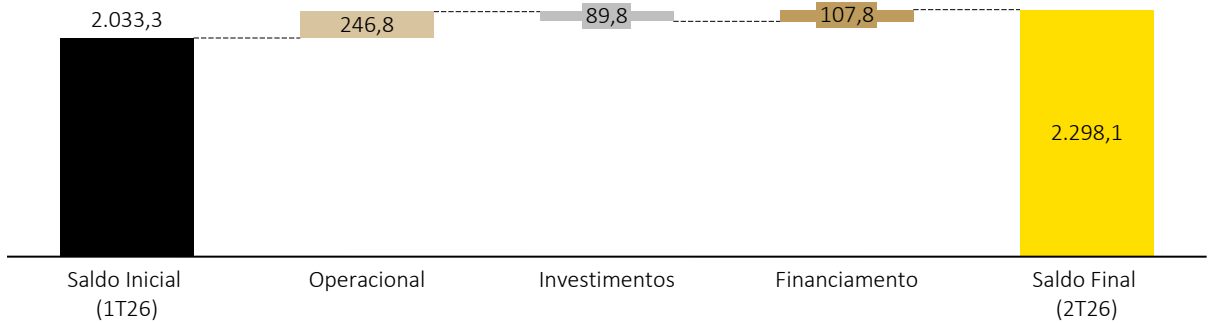
O caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) aumentou em R\$ 264,8 milhões em comparação ao trimestre anterior (1T26), finalizando em R\$ 2.298 milhões.

Principais variações foram (R\$ milhões):

- Caixa Líquido gerado pelas atividades

operacionais⁽¹⁾ de R\$ 246,8 milhões;

- Caixa Líquido das atividades de investimentos⁽²⁾ negativo em R\$ 89,8 milhões;
- Caixa Líquido das atividades de financiamento⁽³⁾ de R\$ 107,8 milhões positivos.



- (1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 196,0 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.
(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 196,8 milhões negativos classificados como “Aplicações Financeiras”.
(3) Caixa de Financiamento ajustado em R\$ 137,1 milhões em “Outros”.

INVESTIMENTOS

No 2T26, a Iguatemi investiu R\$ 132,3 milhões em CAPEX total. Considerando os M&A's (Compras e vendas) o investimento total líquido foi de R\$186,6 milhões no trimestre.

CAPEX (R\$ mil)	2T26	06M26
Manutenção	23.443	32.977
Desenvolvimento Imobiliário	80.639	141.765
Outros	28.206	51.702
Total ⁽¹⁾	132.289	226.444
Aquisições	54.272	54.680
Desinvestimentos ⁽²⁾	-	-260.371
Investimento Líquido Total	186.561	20.753



Shopping Higienópolis

(1) Não considera valores de capitalizações, que somam R\$24,3 milhões no acumulado.
(2) Valor considera os R\$191,7 MM recebidos em cotas do XPML11 em março de 2026, além dos R\$ 68,7 milhões recebidos em caixa.

PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	ABC Total Média (m ²) ⁽¹⁾	ABL Total Média (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)	Taxa de ocupação
Iguatemi São Paulo	São Paulo	48.459	48.459	59,66%	28.911	98,1%
JK Iguatemi	São Paulo	34.083	34.083	100,00%	34.083	98,3%
Pátio Higienópolis	São Paulo	34.118	34.118	28,95%	9.877	98,3%
Pátio Paulista	São Paulo	38.135	38.135	14,45%	5.510	99,0%
Market Place	São Paulo	20.729	20.729	51,00%	10.572	93,5%
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.961	30.961	51,00%	15.790	96,5%
Iguatemi Campinas	Campinas	77.499	73.330	70,00%	51.331	95,9%
Galleria	Campinas	32.161	32.161	51,00%	16.402	97,2%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	Sorocaba	64.109	64.109	61,01%	39.115	96,7%
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽³⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678	100,0%
Shopping Rio Sul	Rio de Janeiro	51.812	51.812	16,63%	8.616	99,1%
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.382	43.382	65,00%	28.198	92,7%
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.748	43.748	70,00%	30.624	91,3%
Subtotal Sudeste		525.752	518.705	54,50%	282.708	96,4%
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	68.823	68.823	42,58%	29.305	98,6%
Praia de Belas	Porto Alegre	46.168	46.168	50,55%	23.338	95,5%
Subtotal Sul		114.991	114.991	45,78%	52.643	97,9%
Iguatemi Brasília	Brasília	34.551	34.551	64,00%	22.113	98,2%
Subtotal DF		34.551	34.551	64,00%	22.113	98,2%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.054	20.054	51,00%	10.228	98,1%
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	20.119	20.119	54,00%	10.865	96,8%
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁵⁾	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201	99,8%
Subtotal Outlet e Power Center		67.708	67.708	62,46%	42.293	98,4%
Subtotal Shoppings		743.002	735.955	54,32%	399.757	96,9%
Market Place Torre I	São Paulo	15.345	15.345	51,00%	7.826	100,0%
Market Place Torre II	São Paulo	13.389	13.389	51,00%	6.828	81,4%
Torre Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	10.276	10.276	42,58%	4.376	100,0%
Torre Sky Galleria	Campinas	14.500	14.500	52,00%	7.540	100,0%
Subtotal Torres		53.510	53.510	49,65%	26.570	95,3%
Total		796.512	789.465	54,00%	426.327	96,8%

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 1.568 mil m² de área privativa/imobiliária para fortalecer suas propriedades existentes.

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

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

Empreendimento	Área terreno (m ²)	Potencial Desenv. m ² (shopping e torre)	% Iguatemi
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo ⁽¹⁾	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	51,0%
Iguatemi Brasília	80.967	5.292	64,0%
Iguatemi Rio Preto	108.112	41.500	70,0%
Total	1.106.254	1.567.554	37,2%
ABL construída/comercializada		365.420	
Percentual de expansão		429,0%	

(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 78,8% 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 e as vendas de participações minoritárias ocorridas no 1T26, encerrou o primeiro semestre de 2026 em R\$ 16,8 bilhões, 78,8% acima do *Enterprise Value* da Companhia no 2T26.

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado utilizando a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas

no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos dos empreendimentos.

As seguintes premissas foram utilizadas:

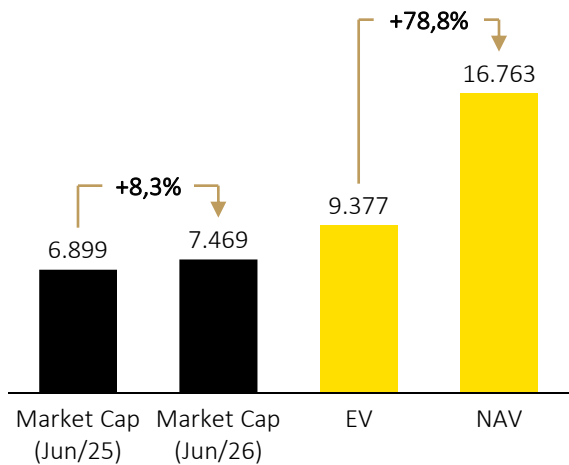
- i. Taxa de desconto real de 9,2% a.a.;
- ii. Taxa de crescimento real na perpetuidade de 2,0% a.a.;
- iii. Não está considerado no cálculo quaisquer projetos greenfield.

Unit Equivalente

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	6M26
Valor a 100% (R\$ milhões)	19.328	21.830	24.780	24.888	23.859	20.908	22.728	26.988	32.203	32.203
Participação Iguatemi (R\$ milhões)	10.534	11.872	14.011	14.612	14.034	12.752	14.070	15.631	17.168	16.763
ABL total (mil m²)	746	757	710	711	709	723	727	753	753	751
ABL própria (mil m²)	455	459	453	471	469	489	490	481	481	450
Número de Ações (mil)	176.612	176.612	176.612	176.612	264.109	300.585	300.585	300.585	296.728	296.728
Preço da Ação (R\$)	37,14	36,86	52,98	39,97	16,90	17,59	23,63	17,27	25,57	25,01
NAV por Ação (R\$)	59,65	67,22	79,33	82,74	53,14	42,42	46,81	52,00	57,86	56,49

Data base: 30/06/2026

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



(1) Data base do Market Cap e EV: 30/06/2026;



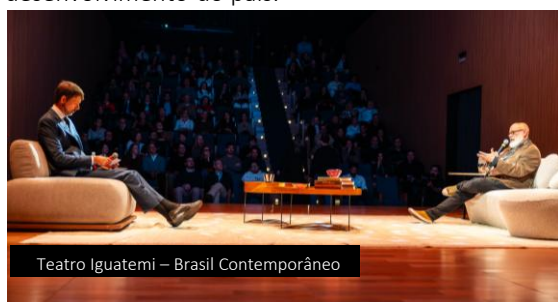
EVENTOS

NOVAS INICIATIVAS REFORÇAM O POSICIONAMENTO DOS ATIVOS COMO CENTROS DE CULTURA, BEM-ESTAR E EXPERIÊNCIAS

BRASIL CONTEMPORÂNEO

Reforçando seu posicionamento como fomentadora de cultura e conhecimento, a Iguatemi lançou a **série Brasil Contemporâneo**, conduzida pelo professor Fernando Schüller e realizada no novo **Teatro Iguatemi São Paulo**. A iniciativa reúne especialistas para debater temas relevantes para o desenvolvimento do país.

Nas últimas edições, **Professor HOC**, **Marcos Troyjo** e **Luiz Felipe Pondé** discutiram o posicionamento do Brasil frente às mudanças econômicas, tecnológicas e geopolíticas globais, promovendo uma reflexão sobre os desafios e oportunidades para o desenvolvimento do país.



Teatro Iguatemi – Brasil Contemporâneo

IGUATEMI TALKS WELLNESS

Seguindo o sucesso do Iguatemi Talks Fashion, o **JK Iguatemi** lançou em junho, a **1ª edição do Iguatemi Talks Wellness**, iniciativa voltada aos temas de bem-estar, longevidade e qualidade de vida. O evento reuniu grandes nomes nacionais e internacionais em uma programação de painéis e experiências imersivas.

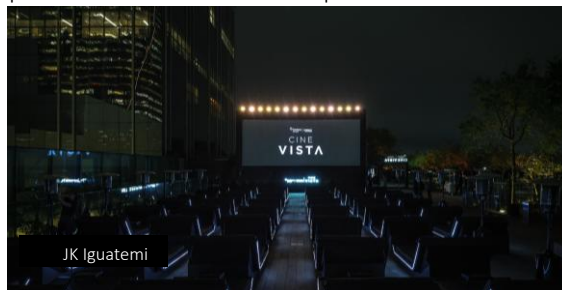
Com **20% de participação de clientes Iguatemi One**, o evento contou com **ativações de marcas parceiras**, como a **ALO Yoga**, e gerou ampla repercussão, com potencial de impacto superior a 2 milhões de pessoas.



12ª EDIÇÃO CINE VISTA - JK IGUATEMI

Reforçando seu papel como um dos principais polos de cultura e entretenimento da cidade de São

Paulo, o **JK Iguatemi** realizou entre maio e junho a **12ª edição do Cine Vista**, evento proprietário já consolidado no calendário cultural da capital. A edição **exibiu 23 filmes e alcançou ocupação de 100%**, reunindo mais de 2 mil pessoas, sendo 37,5% clientes Iguatemi One, além de contar com o patrocínio do Bradesco Principal.



ARRAIÁ - SHOPPING RIOSUL

Reforçando seu posicionamento como um importante polo de lazer e entretenimento, o **Shopping RIOSUL** realizou, nos dias 27 e 28 de junho, a **segunda edição do tradicional Arraiá sob a gestão da Iguatemi**. O evento reuniu mais de 5 mil pessoas em uma programação que combinou atrações musicais, atividades infantis e operações gastronômicas, o evento contou com o patrocínio de Bradesco e iFood. Além de fortalecer o relacionamento com clientes e patrocinadores, a **iniciativa arrecadou 1,4 tonelada de alimentos para a ONG Viva Rio** e gerou ampla visibilidade na mídia, com 12 matérias publicadas.



PÁTIO GOURMET - PÁTIO HIGIENÓPOLIS

Nos dias 27 e 28 de junho, o **Pátio Higienópolis** realizou a **13ª edição do Pátio Gourmet**, reunindo **15 restaurantes paulistanos** em uma experiência ao ar livre voltada à gastronomia, entretenimento e convivência. Com público superior a 8 mil pessoas, o evento contou com patrocínio e ativações de marcas como Bradesco Principal, American Express e Gourmet iFood, além de apresentações musicais e atividades infantis em parceria com a Ri Happy.

ESG

IGUATEMI DIVULGA O SEU 4º RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE

A Iguatemi publicou seu **4º Relatório de Sustentabilidade**, consolidando mais um ciclo de uma agenda ESG integrada à estratégia do negócio. O documento reflete uma jornada que **evoluiu do estabelecimento das bases, em 2021, para um estágio de maturidade**, traduzindo-se em avanços concretos nas três dimensões da agenda.

RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE 2025



Ambiental | Descarbonização com método

O ano de 2025 marcou a estruturação do plano de descarbonização alinhado à metodologia SBTi (Science Based Targets initiative), orientando a redução das emissões dos Escopos 1 e 2 nos próximos anos. Os resultados já refletem essa trajetória: a Companhia opera com **100% de energia renovável**, atingiu **94,3% de reaproveitamento de resíduos** e mantém **Selo Ouro no GHG Protocol** pelo terceiro ano consecutivo. Além disso, a evolução na certificação LEED do portfólio segue como uma frente ativa da estratégia de construções sustentáveis.



Casa Figueira Campinas – LEED Gold

Social | Diversidade que reflete a cultura

Na pauta de pessoas o destaque foi para a representatividade feminina em todos os níveis de liderança: **56% do Comitê Executivo, 40% da diretoria estatutária e 54% dos cargos de liderança** são ocupados por mulheres. Esse resultado se soma a um investimento consistente em desenvolvimento, capacitação e bem-estar, reconhecido pela manutenção do selo Top Employer pelo 5º ano consecutivo. A Iguatemi também estruturou uma nova estratégia de Investimento Social Privado, que alcançou R\$ 12 milhões em 2025, distribuídos entre Cidades, Cidadania, Educação e Cultura.



Iguatemi Ribeirão Preto – Outubro Rosa

Governança | Maturidade e transparência

Em governança, a avaliação anual do Conselho de Administração alcançou **94,3% de aprovação**, (+3 p.p.vs 2024), reforçando a solidez das práticas internas. No mercado, a Companhia renovou sua presença na carteira do ISE B3 (**75,83 pontos**), e **manteve a nota B no CDP**, além de avançar na prototipação das adequações ao IFRS S1 e S2.

Esses avanços reforçam o compromisso da Iguatemi com a geração de valor sustentável de longo prazo, apoiada por uma gestão responsável dos aspectos ambientais, sociais e de governança.



Offsite Liderança - 2025



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 30/06/2026, 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	22.810.520	2.253.998	212.246.855	424.493.710	216.471.500	72,95%
Tesouraria	1.510.000	36.200	82.454	164.908	313.683	0,11%
Total	554.453.150	2.290.198	216.539.279	433.078.558	296.728.385	100,0%

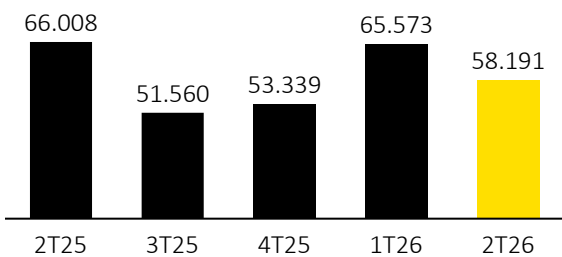
A Unit da Iguatemi encerrou o 2T26 cotada a R\$ 25,01. Atualmente, 14 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

O retorno gerado ao acionista fechou o 2T26 com aumento de 3,5% em relação ao 2T25.

IGTI11	
Preço final (30/06/2026)	R\$ 25,01
Maior preço 2T26	R\$ 30,19
Menor preço 2T26	R\$ 23,30
Valorização no 2T26	-11,58%
Número de units equivalentes	296.728.385
Market Cap (30/06/2026)	R\$ 7.421.176.916
Média diária de liquidez 2T26	R\$ 58.191.018

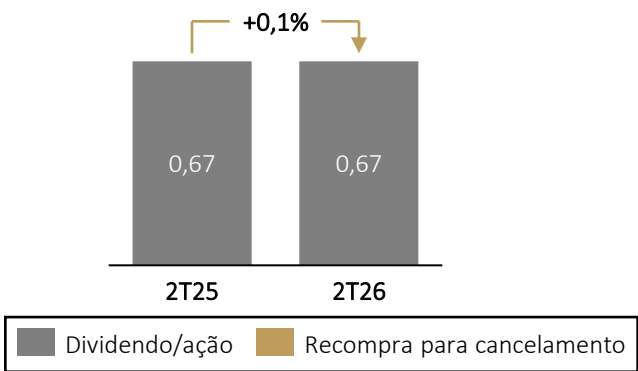
Fonte: Bloomberg. Data base: 30/06/2026

Volume diário médio trimestral (R\$ mil)



Fonte: Bloomberg. Data base: 30/06/2026

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



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





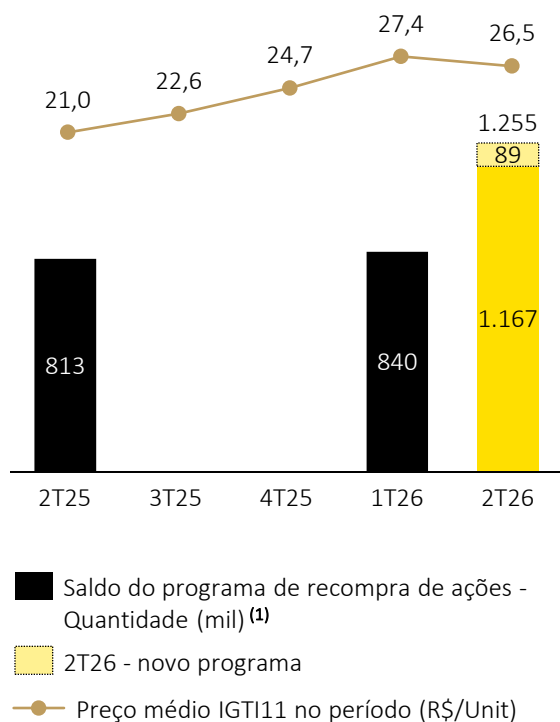
MERCADO DE CAPITALAIS

Após o encerramento do programa anterior, no qual a Companhia executou 26% do volume aprovado, a **Iguatemi aprovou, em 9 de junho de 2026, um novo programa de recompra de R\$ 60,3 milhões** (~ 2,5 MM de units equivalentes).

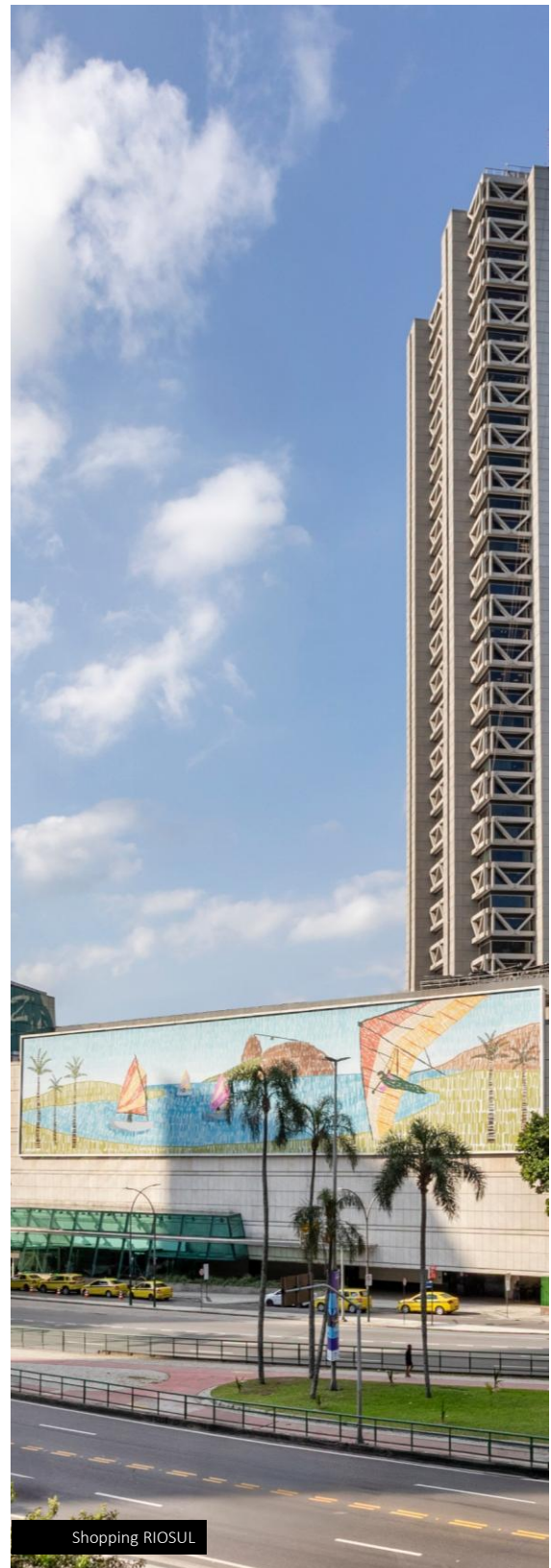
A continuidade do programa reflete a disciplina da Companhia na alocação de capital e sua atuação oportunística na aquisição de ações em patamares atrativos.

Até o final do 2T26, foram adquiridas **72.286 units equivalentes** (IGTI11, IGTI3 e IGTI4) **no âmbito do novo programa**, representando aproximadamente 3% do volume aprovado e um investimento de R\$ 1,7 milhão. Levando em consideração os dois programas, o total de ações adquiridas no 2T26 foi 398.943 units equivalentes.

Evolução do programa de recompra de ações e SWAP



(1)Units equivalentes, considera recompra de IGTI11, IGTI3 e IGTI4.



Shopping RIOSUL

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 381/2003

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

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

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

SOBRE A IGUATEMI S.A.

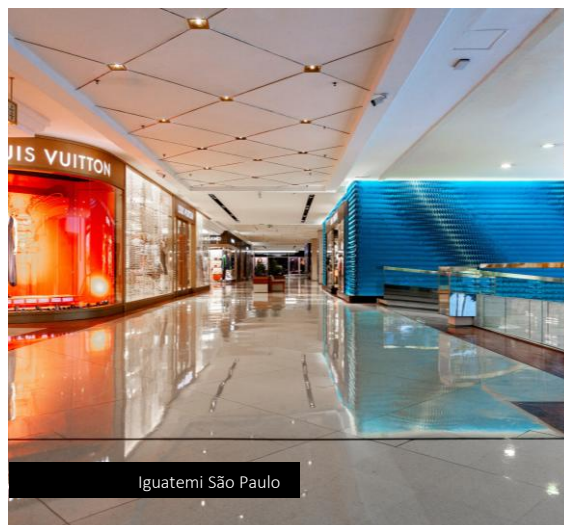
A Iguatemi é uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais, e-commerce premium no modelo marketplace, premium outlets e complexos imobiliários de uso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

A Companhia foi pioneira ao inaugurar o primeiro shopping center do país, o Iguatemi São Paulo, que em 2026 completa 60 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 789,4 mil m² de ABL total média, sendo a sua ABL própria correspondente a 449,5 mil m²

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

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



Iguatemi São Paulo



ANEXO

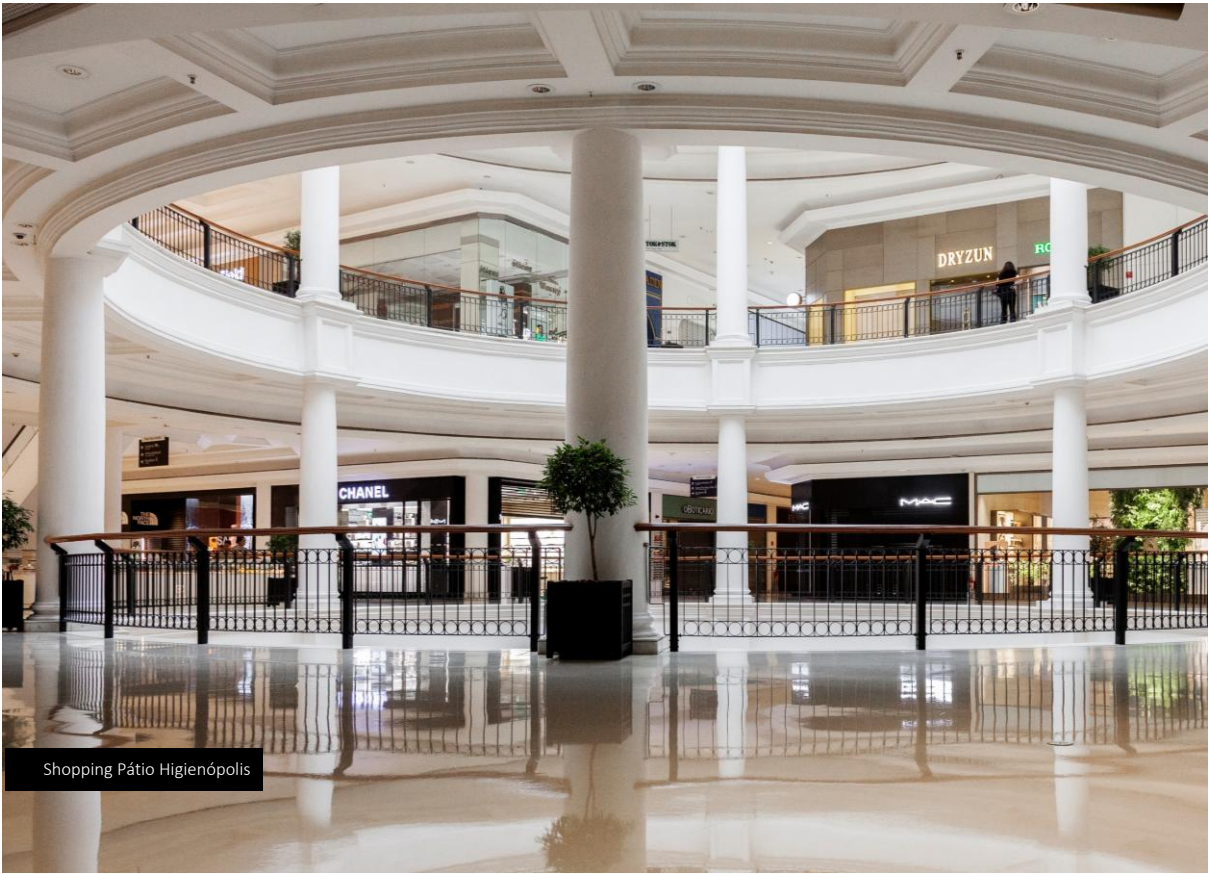
Conforme comunicado à época, os resultados do 2T25 passaram a refletir a consolidação integral das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista — tanto da Iguatemi quanto dos investidores parceiros —, elevando a base de comparação daquele trimestre. A partir de 30/06/2025, as participações dos parceiros deixaram de transitar no resultado da Companhia. Os movimentos foram devidamente comunicados nos Comunicados ao Mercado dos dias 15 de abril, 05 de agosto e 29 de agosto de 2025. Esse efeito não é isolado.

No último ano, a Companhia conduziu um ciclo relevante de movimentações de portfólio, combinando aquisições estratégicas, aumento de participação em empreendimentos dominantes e reciclagem de ativos com menor potencial relativo — ao todo, **8 ativos tiveram**

alteração de participação, conforme detalhado na tabela ao lado.

Para assegurar a comparabilidade entre 2T25 e 2T26, a Companhia recalculou o 2T25 em bases pro forma, expurgando o resultado dos ativos que tiveram movimentação de participação no período, conforme reconciliação na próxima página.

% Portfólio Iguatemi	2T26	2T25	Var. p.p.
Pátio Paulista	14,5%	11,5%	+3,0
Market Place	51,0%	100,0%	-49,0
Market Place Torres	51,0%	100,0%	-49,0
Iguatemi Alphaville	51,0%	60,0%	-9,0
Galleria	51,0%	100,0%	-49,0
Iguatemi Ribeirão Preto	65,0%	89,0%	-23,9
Iguatemi Rio Preto	70,0%	88,0%	-18,0
Praia de Belas	50,6%	57,6%	-7,0



Shopping Pátio Higienópolis



ANEXO

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

DRE Gerencial Ajustada - Conciliação visão recorrente e pro forma	06M26 sem linearização	06M25 sem linearização	Ajuste % parceiros e Ganho de capital	06M25 Recorrente	06M26 vs 06M25 Recorrente	Ajuste Pro Forma	06M25 pro forma	06M26 vs 06M25 pro forma
Aluguel Mínimo Mensal	438.436	456.611	13.696	442.915	-1,0%	-24.489	418.426	4,8%
Aluguel Percentual	49.447	45.537	1.048	44.489	11,1%	-2.216	42.273	17,0%
Locação Temporária	56.689	55.658	1.658	54.000	5,0%	-3.767	50.232	12,9%
Taxa de Administração	46.796	39.688	0	39.688	17,9%	0	39.688	17,9%
Estacionamento	128.735	132.591	3.512	129.079	-0,3%	-10.893	118.186	8,9%
Outros (Shopping)	12.246	11.295	0	11.295	8,4%	-349	10.945	11,9%
Varejo (Iguatemi 365 e I- Retail)	123.800	88.939	0	88.939	39,2%	0	88.939	39,2%
Receita Bruta	856.148	830.319	19.915	810.404	5,6%	-41.715	768.690	11,4%
Impostos e descontos	-91.261	-93.179	-1.758	-91.422	-0,2%	7.496	-83.925	8,7%
Receita Líquida	764.887	737.140	18.157	718.983	6,4%	-34.219	684.764	11,7%
Custos	-143.601	-133.595	-1.671	-131.923	8,9%	8.347	-123.576	16,2%
Despesas administrativas	-72.972	-68.292	-172	-68.119	7,1%	0	-68.119	7,1%
Despesas Pré-operacionais	-2.786	-1.543	0	-1.543	80,6%	0	-1.543	80,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	149.416	155.116	140.643	14.473	932,4%	-248	14.225	950,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	838	804	0	804	4,3%	0	804	4,3%
EBITDA	695.783	689.630	156.956	532.674	30,6%	-26.120	506.554	37,4%
Depreciação e Amortização	-72.363	-56.542	-270	-56.272	28,6%	-	-	-
EBIT	623.420	633.088	156.686	476.402	30,9%	-	-	-
Receitas Financeiras	118.760	63.313	0	63.313	87,6%	-	-	-
Resultado operação SWAP	0	0	0	0	n/a	-	-	-
Despesas Financeiras	-304.006	-330.826	-49.738	-281.087	8,2%	-	-	-
IR e CSLL	-64.859	-43.168	-8.017	-35.151	84,5%	-	-	-
Participação dos minoritários	-54	-56	0	-56	-2,9%	-	-	-
Lucro Líquido	373.261	322.352	98.932	223.421	67,1%	-	-	-
FFO	445.624	378.894	99.202	279.694	59,3%	-	-	-

ANEXO

Conforme comunicado à época, os resultados financeiros do 2T25 passaram a refletir a consolidação integral das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista — tanto da Iguatemi quanto dos investidores parceiros — elevando a base de comparação. Vale destacar que as participações dos parceiros deixaram de transitar no nosso resultado a partir de 30/06/2025. Movimentos foram devidamente comunicados através dos Comunicados ao Mercado dos dias [15 de abril](#), [05 de agosto](#) e [29 de agosto de 2025](#).

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 16 e 18.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO SEGUNDO TRIMESTRE DE 2026

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO GERENCIAL

DRE Gerencial	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Receita Bruta	441.394	458.878	-3,8%	856.148	830.319	3,1%
Deduções, impostos e contribuições	-48.012	-61.160	-21,5%	-101.738	-117.177	-13,2%
Receita Líquida	393.382	397.718	-1,1%	754.410	713.143	5,8%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-95.119	-94.871	0,3%	-170.613	-152.249	12,1%
Resultado Bruto	298.263	302.847	-1,5%	583.797	560.894	4,1%
Despesas/Receitas Operacionais	-43.146	102.668	-142,0%	38.801	53.076	-26,9%
Despesas Gerais e Administrativas	-52.704	-43.052	22,4%	-121.109	-107.722	12,4%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	9.192	145.310	-93,7%	159.071	159.995	-0,6%
Equivalência Patrimonial	366	411	-10,9%	838	804	4,3%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	255.117	405.515	-37,1%	622.598	613.970	1,4%
Resultado Financeiro	-84.496	-175.533	-51,9%	-185.246	-254.623	-27,2%
Receitas Financeiras	61.555	25.674	139,8%	118.760	76.203	55,8%
Despesas Financeiras	-146.051	-201.207	-27,4%	-304.006	-330.826	-8,1%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	170.621	229.982	-25,8%	437.352	359.347	21,7%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-35.533	-20.854	70,4%	-64.653	-42.771	51,2%
Lucro/Prejuízo do Período	135.088	209.128	-35,4%	372.698	316.577	17,7%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	135.058	209.099	-35,4%	372.644	316.521	17,7%
Atribuído a Sócios Não Controladores	31	29	5,5%	54	56	-2,8%



ANEXO

Conforme comunicado à época, os resultados financeiros do 2T25 passaram a refletir a consolidação integral das participações nos ativos Pátio Higienópolis e Pátio Paulista — tanto da Iguatemi quanto dos investidores parceiros — elevando a base de comparação. Vale destacar que as participações dos parceiros deixaram de transitar no nosso resultado a partir de 30/06/2025. Movimentos foram devidamente comunicados através dos Comunicados ao Mercado dos dias [15 de abril](#), [05 de agosto](#) e [29 de agosto de 2025](#).

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO CONTÁBIL E CONCILIAÇÃO

DRE Contábil (R\$ mil)	2T26	2T25	Var. %	06M26	06M25	Var. %
Receita Bruta	437.182	454.829	-3,9%	848.117	822.670	3,1%
Deduções, impostos e contribuições	-47.927	-60.847	-21,2%	-101.441	-116.570	-13,0%
Receita Líquida	389.255	393.982	-1,2%	746.676	706.100	5,7%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-100.268	-93.975	6,7%	-197.092	-168.418	17,0%
Resultado Bruto	288.987	300.007	-3,7%	549.584	537.682	2,2%
Despesas/Receitas Operacionais	-39.580	101.115	-139,1%	62.076	68.055	-8,8%
Despesas Gerais e Administrativas	-47.404	-43.808	8,2%	-94.318	-91.074	3,6%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	9.113	145.170	-93,7%	158.898	159.851	-0,6%
Outras Receitas Operacionais	9.931	412.593	-97,6%	356.862	428.213	-16,7%
Outras Despesas Operacionais	-818	-267.423	-99,7%	-197.964	-268.362	-26,2%
Equivalência Patrimonial	-1.289	-247	421,9%	-2.504	-722	246,8%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	249.407	401.122	-37,8%	611.660	605.737	1,0%
Resultado Financeiro	-79.371	-171.503	-53,7%	-175.344	-246.950	-29,0%
Receitas Financeiras	77.967	47.976	62,5%	149.939	110.619	35,5%
Despesas Financeiras	-157.338	-219.479	-28,3%	-325.283	-357.569	-9,0%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	170.036	229.619	-25,9%	436.316	358.787	21,6%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-34.951	-20.496	70,5%	-63.623	-42.203	50,8%
Lucro/Prejuízo do Período	135.085	209.123	-35,4%	372.693	316.584	17,7%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO GERENCIAL X CONTÁBIL

DRE – Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial (R\$ mil)	2T26 Contábil	Ajustes	2T26 Gerencial	06M26 Contábil	Ajustes	06M26 Gerencial
Receita Bruta	437.182	4.212	441.394	848.117	8.031	856.148
Deduções, impostos e contribuições	-47.927	-85	-48.012	-101.441	-297	-101.738
Receita Líquida	389.255	4.127	393.382	746.676	7.734	754.410
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-100.268	5.149	-95.119	-197.092	26.479	-170.613
Resultado Bruto	288.987	9.276	298.263	549.584	34.213	583.797
Despesas/Receitas Operacionais	-39.580	-3.566	-43.146	62.076	-23.275	38.801
Despesas Gerais e Administrativas	-47.404	-5.300	-52.704	-94.318	-26.791	-121.109
Outras Receitas e Despesas Operacionais	9.113	79	9.192	158.898	173	159.071
Equivalência Patrimonial	-1.289	1.655	366	-2.504	3.342	838
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	249.407	5.710	255.117	611.660	10.938	622.598
Resultado Financeiro	-79.371	-5.125	-84.496	-175.344	-9.902	-185.246
Receitas Financeiras	77.967	-16.412	61.555	149.939	-31.179	118.760
Despesas Financeiras	-157.338	11.287	-146.051	-325.283	21.277	-304.006
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	170.036	585	170.621	436.316	1.036	437.352
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-34.951	-582	-35.533	-63.623	-1.030	-64.653
Lucro/Prejuízo do Período	135.085	3	135.088	372.693	5	372.698
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	135.054	4	135.058	372.639	5	372.644
Atribuído a Sócios Não Controladores	31	0	31	54	0	54

ANEXO

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	2T26 Contábil	Ajustes ¹	2T26 Gerencial	2T25 Contábil	Ajustes	2T25 Gerencial
Receita Bruta	437.182	4.212	441.394	454.829	4.049	458.878
Impostos e descontos	-47.927	-85	-48.012	-60.847	-313	-61.160
Receita Líquida	389.255	4.127	393.382	393.982	3.736	397.718
Custos	-73.097	118	-72.979	-72.428	-127	-72.555
Despesas administrativas	-35.749	-271	-36.019	-32.344	-15	-32.359
Despesas Pré-operacionais	-1.704	0	-1.704	-1.088	0	-1.088
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	9.113	79	9.192	145.170	140	145.310
Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.289	1.655	366	-247	658	411
EBITDA	286.529	5.708	292.237	433.045	4.391	437.436
Depreciação e Amortização	-37.122	2	-37.120	-31.923	2	-31.921
EBIT	249.407	5.710	255.117	401.122	4.393	405.515
Receitas Financeiras	77.967	-16.412	61.555	47.976	-22.302	25.674
Despesas Financeiras	-157.338	11.287	-146.051	-219.479	8.332	-211.147
IR e CSLL	-34.951	-582	-35.533	-20.496	-358	-20.854
Participação dos minoritários	-31	0	-31	-29	0	-29
Lucro Líquido	135.054	4	135.058	209.094	5	209.099

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	2T26 Contábil	Ajustes ¹	2T26 Gerencial	2T25 Contábil	Ajustes ¹	2T25 Gerencial
Lucro Líquido	135.085	3	135.088	209.123	5	209.128
(+) IR / CS	34.951	582	35.533	20.496	358	20.854
(+) Despesas Financeiras Líquidas	79.371	5.125	84.496	171.503	4.030	175.533
EBIT (LAJIR)	249.407	5.710	255.117	401.122	4.393	405.515
(+) Depreciação e Amortização	37.122	-2	37.120	31.923	-2	31.921
EBITDA	286.529	5.708	292.237	433.045	4.391	437.436
(+) Linearização ²	-1.672	0	-1.672	7.961	0	7.961
EBITDA ajustado	284.857	5.708	290.565	441.006	4.391	445.398
EBITDA Ajustado - Shoppings	276.763	5.708	282.471	438.520	4.391	442.912
EBITDA Ajustado - Varejo	8.093	0	8.093	2.486	0	2.486

(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	06M26 Contábil	Ajustes ¹	06M26 Gerencial	06M25 Contábil	Ajustes ¹	06M25 Gerencial
Receita Bruta	848.117	8.031	856.148	822.670	7.649	830.319
Impostos e descontos	-101.441	-297	-101.738	-116.570	-607	-117.177
Receita Líquida	746.676	7.734	754.410	706.100	7.043	713.143
Custos	-144.038	437	-143.601	-133.262	-333	-133.595
Despesas administrativas	-72.222	-750	-72.972	-68.144	-147	-68.291
Despesas Pré-operacionais	-2.786	0	-2.786	-1.543	0	-1.543
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	158.898	173	159.071	159.851	144	159.995
Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.504	3.342	838	-722	1.526	804
EBITDA	684.024	10.937	694.961	662.280	8.233	670.513
Depreciação e Amortização	-72.364	1	-72.363	-56.543	1	-56.542
EBIT	611.660	10.938	622.598	605.737	8.234	613.971
Receitas Financeiras	149.939	-31.179	118.760	110.619	-47.306	63.313
Despesas Financeiras	-325.283	21.277	-304.006	-357.569	26.743	-330.826
IR e CSLL	-63.623	-1.030	-64.653	-42.203	-568	-42.771
Participação dos minoritários	-54	0	-54	-56	0	-56
Lucro Líquido	372.639	5	372.644	316.528	-6	316.522

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	06M26 Contábil	Ajustes ¹	06M26 Gerencial	06M25 Contábil	Ajustes ¹	06M25 Gerencial
Lucro Líquido	372.693	6	372.699	316.584	-7	316.577
(+) IR / CS	63.623	1.030	64.653	42.203	568	42.771
(+) Despesas Financeiras Líquidas	175.344	9.902	185.246	246.950	7.673	254.623
EBIT (LAJIR)	611.660	10.938	622.598	605.737	8.234	613.971
(+) Depreciação e Amortização	72.364	-1	72.363	56.543	-1	56.542
EBITDA	684.024	10.937	694.961	662.280	8.233	670.513
(+) Linearização ²	822	0	822	19.118	0	19.118
EBITDA ajustado	684.846	10.937	695.783	681.398	8.233	689.631
EBITDA Ajustado - Shoppings	671.953	10.937	682.890	678.383	8.233	686.616
EBITDA Ajustado - Varejo	12.893	0	12.893	3.015	0	3.015

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

ANEXO

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO CONTÁBIL

Ativo (R\$ mil)	30/06/2026	31/03/2026	Var. %
Ativo Circulante	2.869.551	2.561.984	12,0%
Disponibilidades	2.298.069	2.033.267	13,0%
Contas a Receber	441.674	435.503	1,4%
Estoques	46.551	40.782	14,1%
Tributos a Recuperar	56.084	20.903	168,3%
Despesas Antecipadas	16.871	22.053	-23,5%
Outros Ativos Circulantes	10.302	9.476	8,7%
Ativo Não Circulante	7.196.483	7.115.192	1,1%
Ativo Realizável a Longo Prazo	477.516	581.845	-17,9%
Aplicações Financeiras	0	0	n/a
Contas a Receber	330.916	413.622	-20,0%
Tributos Diferidos	17.864	36.906	-51,6%
Créditos com Partes Relacionadas	8.894	12.693	-29,9%
Outros Ativos Não Circulantes	119.842	118.624	1,0%
Investimentos	6.548.319	6.374.799	2,7%
Participações Societárias	270.574	269.432	0,4%
Propriedades para Investimento	6.277.745	6.105.367	2,8%
Imobilizado	73.392	59.111	24,2%
Intangível	97.256	99.437	-2,2%
Ativo Total	10.066.034	9.677.176	4,0%

Passivo (R\$ mil)	30/06/2026	31/03/2026	Var. %
Passivo Circulante	1.049.718	907.354	15,7%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	36.719	28.703	27,9%
Fornecedores	45.090	54.520	-17,3%
Obrigações Fiscais	36.526	55.454	-34,1%
Empréstimos e Financiamentos	153.786	175.972	-12,6%
Debêntures	344.688	209.616	64,4%
Outras Obrigações	405.194	355.502	14,0%
Lucros e Receitas a Apropriar	27.715	27.587	0,5%
Passivo Não Circulante	4.078.960	3.899.886	4,6%
Empréstimos e Financiamentos	3.322.504	2.822.746	17,7%
Debêntures	615.688	733.392	-16,0%
Passivos com Partes Relacionadas	0	0	n/a
Outros	43.571	246.243	-82,3%
Tributos Diferidos	15.341	11.289	35,9%
Provisões	33.049	33.152	-0,3%
Lucros e Receitas a Apropriar	48.807	53.064	-8,0%
Patrimônio Líquido	4.937.356	4.869.936	1,4%
Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393	0,0%
Reservas de Capital	1.328.714	1.334.681	-0,4%
Reservas de Lucros	1.476.392	1.538.061	-4,0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	372.639	237.585	56,8%
Participação dos Acionistas Não Controladores	218	216	0,9%
Passivo Total	10.066.034	9.677.176	4,0%

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Consolidado (R\$ mil)	30/06/2026	31/03/2026
Caixa Líquido Atividades Operacionais	50.771	166.791
Caixa Gerado nas Operações	288.179	189.972
Lucro Líquido do Exercício	135.085	237.608
Depreciação e Amortização	37.122	35.242
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	55	-188.762
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.289	1.215
Variações Monetárias, Líquidas	75.987	78.474
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-103	15.352
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.671	-9.316
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	4.555	4.556
Provisão para Programa de Bonificação	12.977	3.434
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.775	6.472
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Receitas Diferidas	0	0
Amortização dos Custos de Captação	2.460	2.461
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	0	0
Linearização dos descontos COVID-19	2.306	3.236
Variações nos Ativos e Passivos	-64.397	144.491
Outros	-173.011	-167.672
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-286.573	-92.634
Aplicações Financeiras	-196.755	-53.421
Aquisições de Ativo Não Circulante	-198.551	-106.933
Venda de Ativo Permanente	111.606	68.700
Outros	-2.873	-980
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	244.987	-100.375
Amortização de Financiamentos	-40.228	-25.034
Dividendos Pagos	-49.935	-49.935
Captação de Empréstimos	535.000	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-199.850	-25.406
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	9.185	-26.218
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	9.795	36.013
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	18.980	9.795

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 (ajustado)	30/06/2026	31/03/2026
Caixa Líquido Atividades Operacionais	246.774	366.094
Caixa Gerado nas Operações	347.041	250.511
Lucro Líquido do Exercício	135.085	237.608
Depreciação e Amortização	37.122	35.242
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	55	-188.762
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.289	1.215
Variações Monetárias, Líquidas	134.849	139.013
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-103	15.352
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.671	-9.316
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	4.555	4.556
Provisão para Programa de Bonificação	12.977	3.434
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.775	6.472
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Ajuste valor justo	0	0
Amortização dos Custos de Captação	2.460	2.461
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	0	0
Linearização dos descontos COVID-19	2.306	3.236
Variações nos Ativos e Passivos	-64.397	144.491
Outros	-35.870	-28.908
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-89.818	152.458
Aplicações Financeiras	0	191.671
Aquisições de Ativo Não Circulante	-198.551	-106.933
Venda de Ativo Permanente	111.606	68.700
Outros	-2.873	-980
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	107.846	-239.139
Amortização de Financiamentos	-40.228	-25.034
Dividendos Pagos	-49.935	-49.935
Captação de Empréstimos	535.000	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Pagamento de Juros	-137.141	-138.764
Outros	-199.850	-25.406
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	264.802	279.413
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	2.033.267	1.753.854
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	2.298.069	2.033.267

Caixa Operacional ajustado em R\$ 196,0 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 196,8 milhões negativos classificados como “Aplicações Financeiras”.

Caixa de Financiamento ajustado em R\$ 137,1 milhões em “Outros”.

GLOSSÁRIO

ABL: Área Bruta Locável.

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

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

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

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

Aluguel por m²: Aluguel mínimo, *overage* e locação temporária dividido pela ABL total.

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

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

EBITDA: Medição não contábil elaborada pela administração da Iguatemi, calculada observando as disposições do Ofício Circular CVM nº 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.

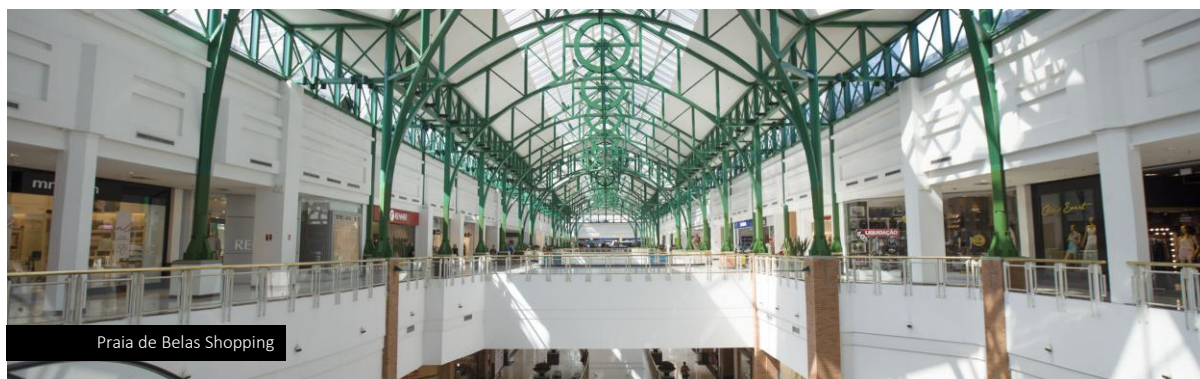
Vendas Totais: Vendas totais declaradas pelas lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação.

Vendas Totais por m²: Venda totais dividido pela ABL total shoppings.

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

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

Visão pro forma: Apresentação gerencial que ajusta os períodos comparativos para refletir a atual composição do portfólio da Companhia, permitindo uma análise mais comparável do desempenho operacional.



Praia de Belas Shopping



IGUATEMI
S.A.

RESULTS

2 Q 2 6



IGUATEMI
S.A.

Highlights of 2Q26.....	<u>4</u>
Message from Management	<u>5</u>
Comparison of Results Adjusted for M&As.....	<u>6</u>
Main Indicators	<u>7</u>
Operational Performance	<u>10</u>
Sales	<u>12</u>
Rental	<u>13</u>
Occupancy Rate.....	<u>14</u>
Occupancy Costs and Delinquency Rates	<u>15</u>
Consolidated Result	<u>16</u>
Economic and Financial Performance – Shopping Malls	<u>19</u>
Gross Revenue – Shopping Malls	<u>20</u>
Costs and Expenses - Shopping Malls	<u>21</u>
Other Operating Revenues (Expenses) - Shopping Malls	<u>22</u>
Retail Result	<u>22</u>
Financial Result	<u>23</u>
NOI, Net Profit, and FFO	<u>24</u>
Debt	<u>25</u>
Cash Flow and Investments	<u>27</u>
Iguatemi Portfolio	<u>28</u>
Construction Potential	<u>29</u>
Investment Properties	<u>30</u>
Events	<u>31</u>
ESG	<u>32</u>
Capital Markets	<u>33</u>
Appendix	<u>36</u>
Glossary	<u>42</u>



CONFERENCE CALL ON 2Q26 RESULTS

5

AUG.2026

10:00 AM (BRT)
Brasília, Brazil

9:00 AM (GMT-4)
New York, USA



Conference Call in Portuguese



Simultaneous translation into English

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

IR Team:

CFO Guido Oliveira

IR Marcos Souza
Victor Barbosa
Victor Conceição
Ana Beatriz Lima

Telephone: +55 (11) 3137-7197/7134

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

Iguatemi S.A. [B3: IGT11], one of the largest full-service companies in the Brazilian shopping mall sector, announces today its results for the second quarter of 2026 (2Q26). 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 Mall (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 2Q26

To ensure comparability with 2Q26, the 2Q25 was recalculated on a pro forma basis, excluding: (i) the temporary interest held by partners and co-investors in Pátio Higienópolis and Pátio Paulista; (ii) capital gain from the sale of Market Place Complex and Shopping Galleria; and (iii) the results from assets whose ownership interest changed between these periods. These movements were duly disclosed to the market at the time. Further details on [page 5 e Appendix](#).

- Total sales reached R\$ 6.6 billion in 2Q26, up 4.6% from 2Q25;
- Sales per square meter (m²) grew 13.3% in proportion to Iguatemi's interest. Same-store sales (SSS) grew 1.7% and same-area sales (SAS) grew 4.2% in 2Q26 versus 2Q25;
- Rental per square meter grew 11.8% in proportion to Iguatemi's interest. Same-store rents (SSR) grew 2.7% and same-area rents (SAR) grew 2.5% in 2Q26 versus 2Q25.
- Gross revenue reached R\$ 441.4 million in 2Q26, representing a decrease of 3.8% compared to 2Q25. Growth of 8.8% versus the 2Q25 pro forma;
- Adjusted net revenue⁽¹⁾ reached R\$ 396.0 million in 2Q26, representing a decrease of 2.7% compared to 2Q25. Growth of 11.6% compared to the 2Q25 pro Forma;
- Consolidated adjusted EBITDA⁽²⁾ reached R\$ 290.5 million in 2Q26, a decrease of 34.8% compared to 2Q25, with an adjusted EBITDA margin of 73.4%. Growth of 10.8% versus the 2Q25 pro forma;
- Adjusted net profit⁽²⁾ reached R\$ 133.8 million in 2Q26, a decrease of 35.8% compared to 2Q25, with an adjusted net margin of 33.8%. Recurring net income ⁽³⁾ grew 22.1% versus the previous year;
- Adjusted FFO⁽²⁾ was R\$ 170.9 million in 2Q26, 28.9% lower than 2Q25, with an adjusted FFO margin of 74.5%. Recurring FFO⁽³⁾ grew 21.0% versus the previous year;
- Adjusted NOI reached R\$ 298.5 million in 2Q26, with record margin of 94.6%.
- Iguatemi's leverage ended the 2Q26 at 1.62x Net Debt/Adjusted EBITDA. Excluding the impact of capital gains from the sale of minority interests in 1Q26, it would be 1.81x;
- Completion, on April 09, of the acquisition of an additional 3% interest in the Pátio Paulista shopping mall, for R\$ 75.6 million, reinforcing the investment strategy in strategic assets of the portfolio;
- Completion, on June 25, of the new CRI (Real Estate Receivables Certificate) issuance with enrollment of R\$ 535.0 million, at a cost of 97% of the Interbank Deposit Certificate (CDI) rate and a term of 8 years;
- New Share Buyback Program approved by the Company in the amount of R\$ 60 million (approximately 2,500 Units) with a term of validity until December 2027;
- 1st edition of Iguatemi Talks Wellness, bringing national and international experts to discuss on well-being, longevity, health, innovation, and quality of life at JK Iguatemi;
- 4th edition of Annual Sustainability Report, referring to the 2025 fiscal year ([Link](#));

Subsequent events:

- Completion of early redemption, on July 1, of the entirety of the 2nd series of the 11th bond issuance (IGTAB1), totaling R\$ 236.1 million, reflecting liability management.
- Fitch reaffirmed Iguatemi S.A.'s AAA(BRA) rating.

TOTAL SALES
R\$ 6.6 billion
+ 4.6% vs. 2Q25

SALES/M²
+13.3% in the IGTI %
vision

RENTAL/M²
+11.8% in the IGTI %
vision

OCCUPANCY RATE
96.9% in 2Q26
+0.5 p.p. vs 2Q25

LEVERAGE
1.62x
+ 0.32x vs 1Q26

**ADJUSTED RETAIL
EBITDA 2Q26**
R\$ 8.1 million
+225.5% vs 2Q25

ADJUSTED NET REVENUE⁽¹⁾
R\$ 396.0 million
+11.6% vs. 2Q25 pro forma
-2.7% vs. 2Q25

ADJUSTED EBITDA⁽²⁾
R\$ 290.5 million
+10.8% vs. 2Q25 pro forma
-34.8% vs. 2Q25

FFO ADJUSTED⁽²⁾
R\$ 170.9 million
+21.0% vs. 2Q25 Recurring⁽³⁾
-28.9% vs. 2Q25

1) Excluding the straight-line effect;

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

3) Recurring view, disregards the interests of Pátio Higienópolis and Pátio Paulista of the partner investors in the transaction, as well as the capital gain from the sales of Market Place and Galleria.

COMPARISON OF RESULTS ADJUSTED FOR M&A'S

AFTER M&A TRANSACTIONS OVER THE LAST 12 MONTHS, THE CURRENT PORTFOLIO SHOWS GROWTH IN ALL INDICATORS WHEN COMPARED ON THE SAME BASIS

The comparison between Net Revenue, EBITDA, Net Income, and FFO for 2Q26 and 2Q25 is affected by **non-recurring effects arising from the portfolio movements carried out in that quarter**. In the acquisitions of the Pátio Higienópolis and Pátio Paulista malls, the Company temporarily recognized the interest held by partners and co-investors, generating a positive impact of R\$17.9 million on EBITDA and R\$6.9 million on FFO.

Additionally, the completion of the sale of the Market Place Complex and Shopping Galleria, also in 2Q25, generated a capital gain of R\$139.1 million on EBITDA and R\$92.3 million on FFO.

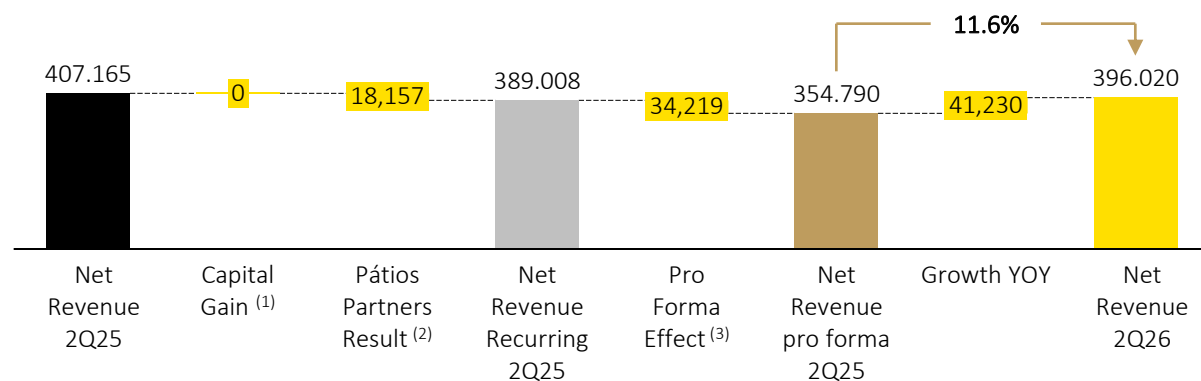
Over the last 12 months, Iguatemi also carried out new portfolio recyclings and corporate restructurings, reducing its owned GLA and making the comparison between periods less representative of the operating performance of

the business (see table below for details).

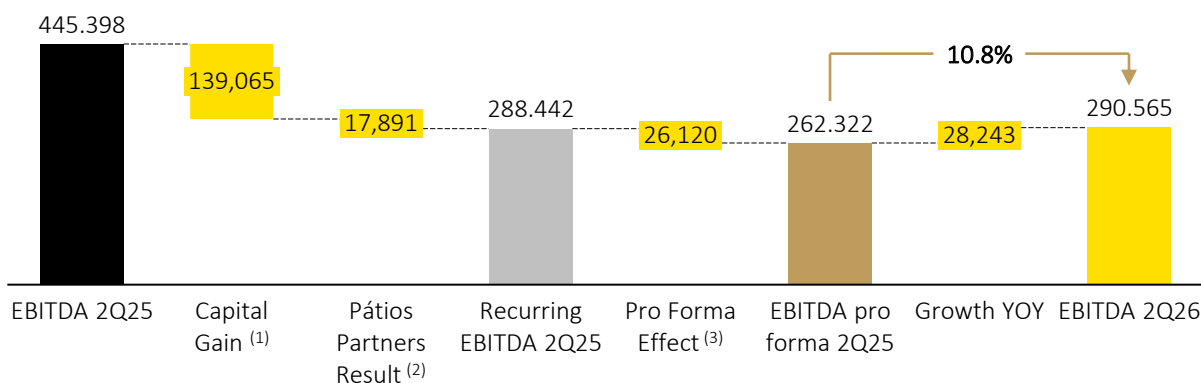
To ensure comparability, 2Q25 was recalculated on a pro forma basis, excluding the results from assets whose ownership interest changed between the two periods. On this comparable basis, the operation shows growth across all indicators, reinforcing the operating strength of the business.

% Iguatemi Portfolio	2Q26	2Q25	Var. p.p.
Pátio Paulista	14.5%	11.5%	+3.0
Market Place	51.0%	100.0%	-49.0
Market Place Towers	51.0%	100.0%	-49.0
Iguatemi Alphaville	51.0%	60.0%	-9.0
Galleria	51.0%	100.0%	-49.0
Iguatemi Ribeirão Preto	65.0%	89.0%	-23.9
Iguatemi Rio Preto	70.0%	88.0%	-18.0
Praia de Belas	50.6%	57.6%	-7.0

Adjusted Net Revenue Breakdown (R\$ million)



Adjusted EBITDA Breakdown (R\$ million)



(1) Capital Gain from the sale of Interests in Market Place Shopping Center and Shopping Center Galleria

(2) Recurring view, excluding the interests in Pátio Higienópolis and Pátio Paulista held by the operation's partner investors, as well as the capital gain from the sales of Market Place and Galleria.

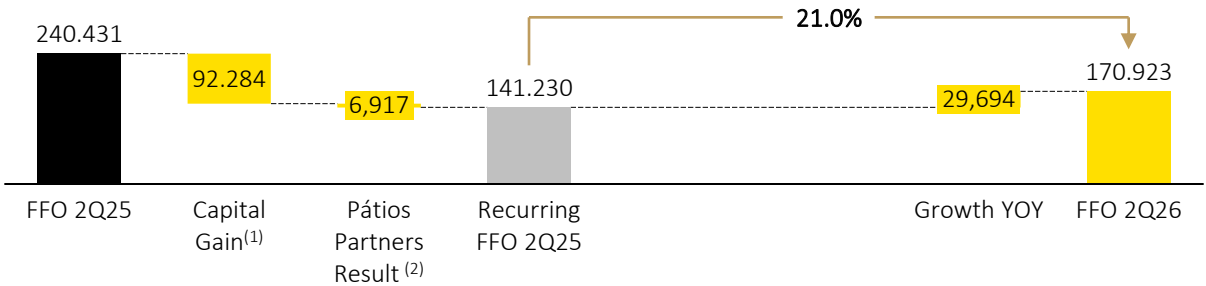
(3) Pro forma view excludes the results from assets whose corporate ownership interest changed between the two periods, in accordance with the comparability table.



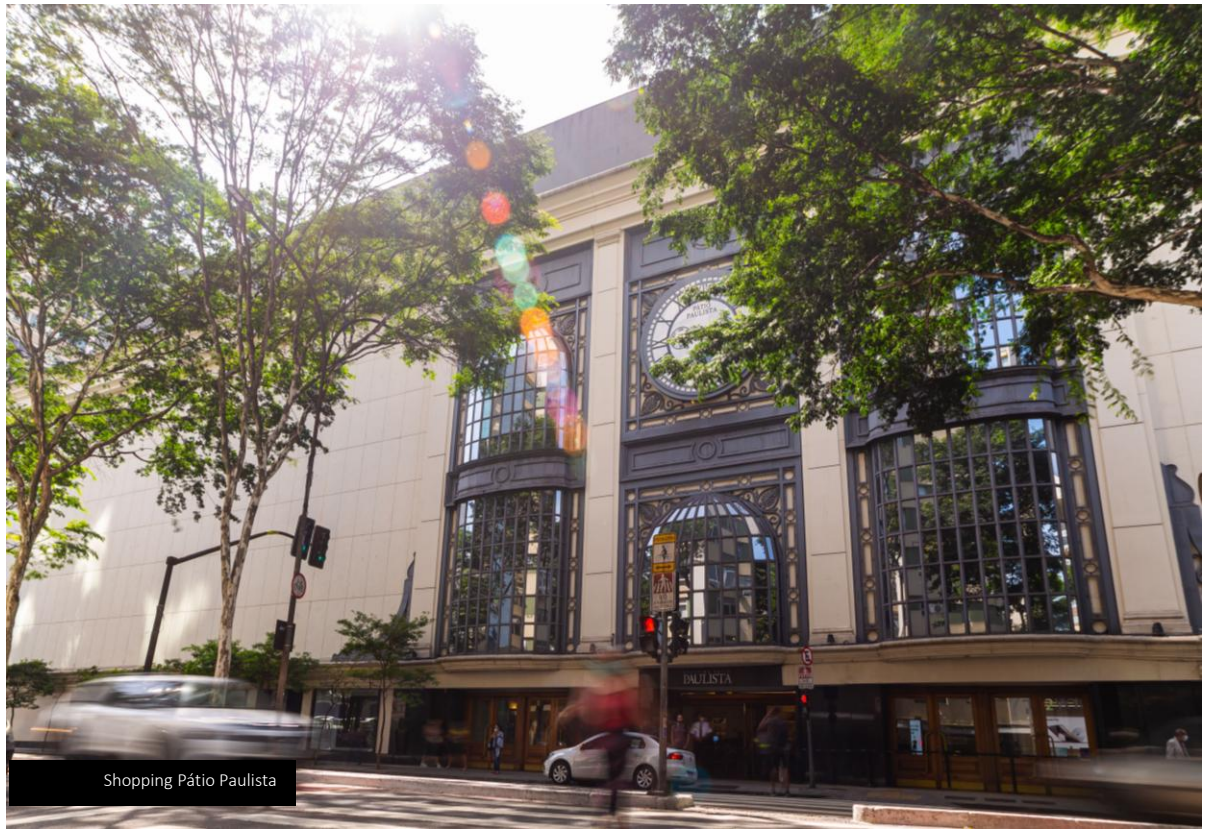
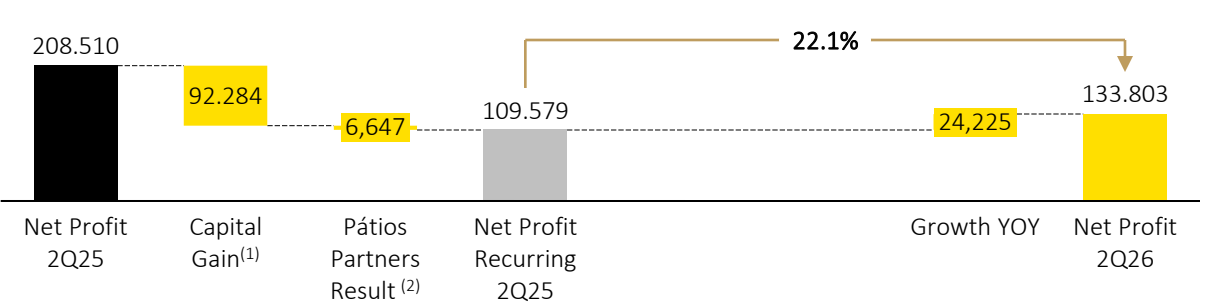
COMPARISON OF RESULTS ADJUSTED FOR M&AS

AFTER M&A TRANSACTIONS OVER THE LAST 12 MONTHS, THE CURRENT PORTFOLIO SHOWS GROWTH IN ALL INDICATORS WHEN COMPARED ON THE SAME BASIS

Recurring Adjusted FFO Breakdown (BRL million)



Recurring Adjusted Net Profit Breakdown (BRL million)



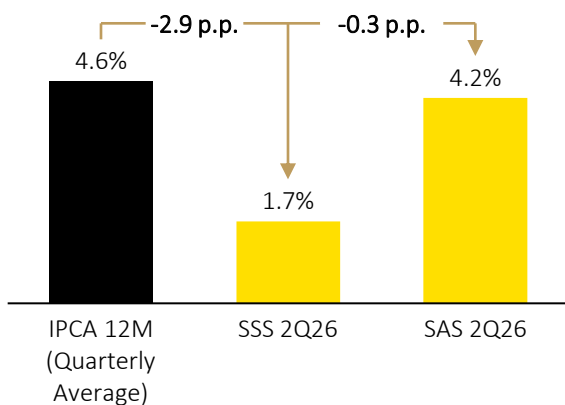
(1) Capital Gain from the sale of Interests in Market Place Shopping Center and Shopping Center Galleria
(2) Recurring view, excluding the interests in Pátio Higienópolis and Pátio Paulista held by the operation's partner investors, as well as the capital gain from the sales of Market Place and Galleria.
(3) Pro forma view excludes the results from assets whose corporate ownership interest changed between the two periods, in accordance with the comparability table.



TOTAL SALES GROW 4.6% AND SAS MAINTAINS PROGRESS IN LINE WITH INFLATION

In 2Q26, total sales of the Iguatemi portfolio reached R\$ 6.6 billion, up 4.6% over 2Q25, a result achieved in a quarter atypically impacted by the 2026 FIFA World Cup, with a broader match schedule than in previous editions, and by the calendar mismatch of Easter. On a same-area sales (SAS) basis, growth of 4.2% reinforces the portfolio's resilience and its ability to sustain a positive trajectory even in a more demanding consumption environment.

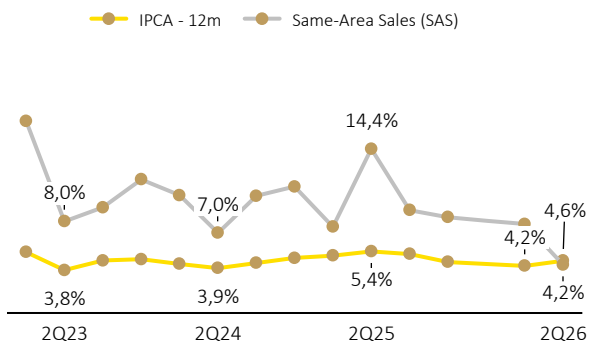
Real growth SAS vs. total sales in 2Q26



This performance reflects the continuous evolution of the portfolio, which is increasingly aligned with customer profiles, through recurring investments in content, events, experiences, and the enhancement of the store mix, a process that, quarter after quarter, widens Iguatemi's competitive differentiation relative to the rest of the industry.

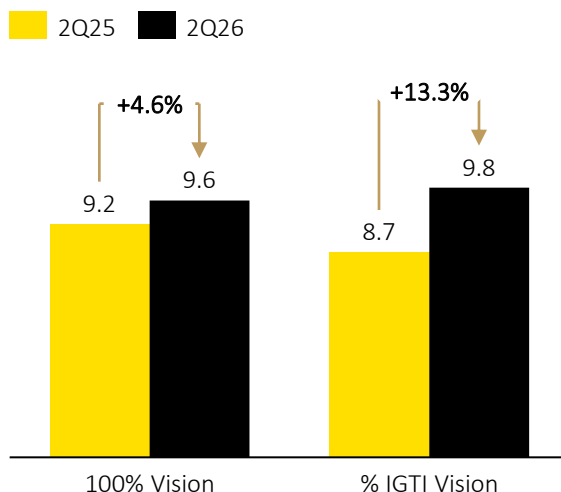


Real SAS growth for the period (SAS vs.. average IPCA for the period)



The capital allocation and portfolio optimization strategy has been expanding the Company's exposure to **higher quality and more productive assets**, a movement confirmed in sales per m², which grew 4.6% year-over-year and, on a basis proportional to the Company's ownership interest (% IGTI), 13.3%. The difference between the two indicators captures the effect of the strategy: greater concentration in more productive properties and lower exposure to assets with relatively smaller contribution, reinforcing the long-term value capture from portfolio recycling.

Sales in shopping malls per square meter at 100% and in interest (BRL thousand per quarter)





WORLD CUP EFFECT ON SALES IS CONCENTRATED ON BRAZIL'S MATCH DAYS; ON ALL OTHER DAYS, SALES GREW 6.3%

FIFA World Cup

The month of June was marked by the start of the 2026 FIFA World Cup, to be held between June 11 and July 19. The Brazilian national team played five matches throughout the tournament, with four of those matches concentrated in June. The chart below compares the daily same-store sales of our shopping malls from the start of the FIFA World Cup with the equivalent day of the week in 2025: in the period from June 11 to 30, sales totaled 97.8% of the same period of the previous year.

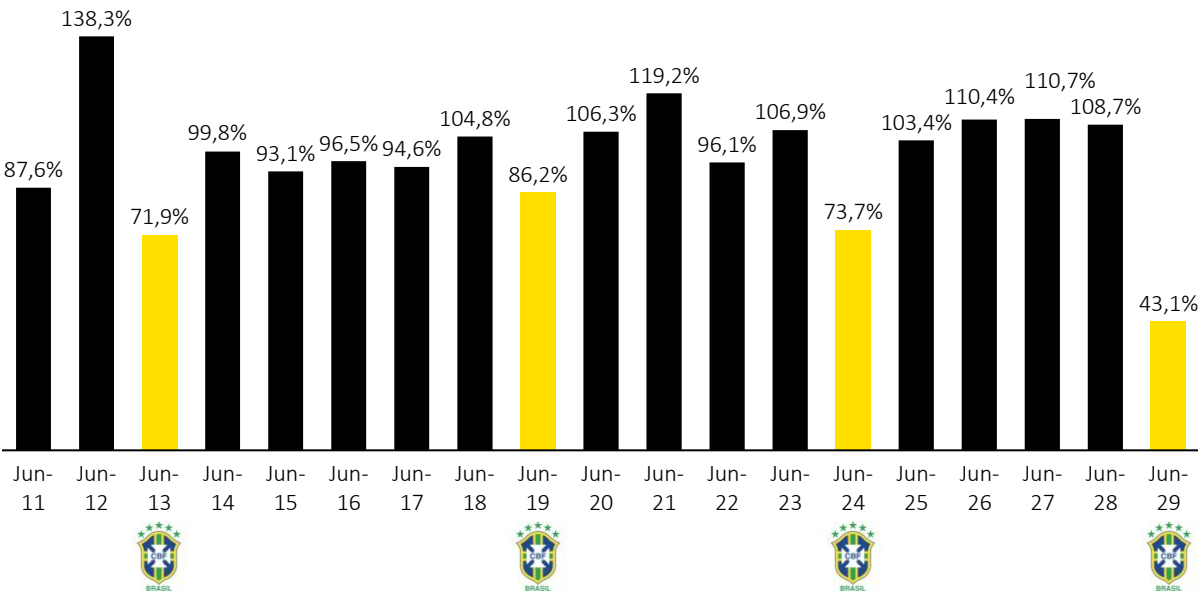
Brazilian National Team Matches

Sales behavior reflects a calendar effect

associated with the Brazilian national team's matches. During the four days of matches in June, sales accounted for 68.5% of the comparable figure for 2025. On the other days of the period, however, the index reached 106.3%, almost entirely offsetting the decline on match days.

The pattern observed, with declines concentrated on match days and recovery on the following days suggests a significant consumption-shift effect throughout the period. Although the recovery in sales on non-match days offset much of the impact, the cumulative result indicates that the World Cup exerted a temporary pressure on the quarter's performance.

Same-store sales growth – 2026 FIFA World Cup (26 vs. 25)



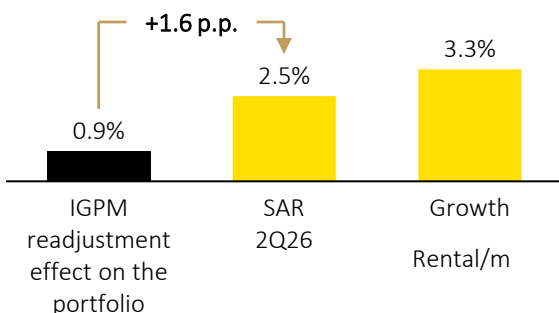
RENTALS ARE RISING FASTER THAN INFLATION, LEAVING ROOM FOR FURTHER PRICE INCREASES

In 2Q26, rental revenue at 100% grew 3.4%⁽¹⁾ compared to 2Q25—a base that already reflected the full consolidation of the Pátio Higienópolis and Pátio Paulista starting in April 2025. The result is supported by renewals with positive leasing spreads, increases in percentage rental, and a rise in occupancy rates.

Same-store rents (SAR) increased by 2.5%, maintaining growth above the IGP-M for the period and the average inflation pass-through in our portfolio of 1.6 p.p., reflecting the Company's ability to capture organic growth in rents.

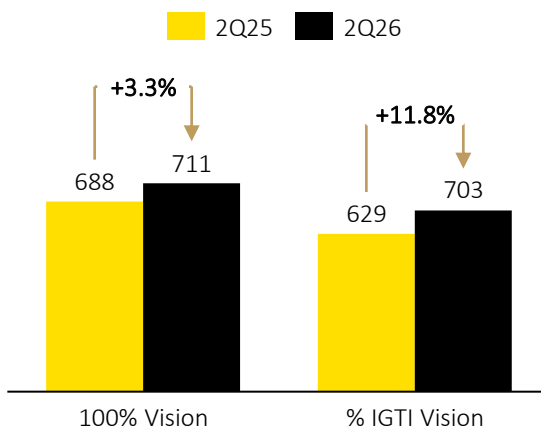
This performance stems from three complementary factors: (i) IGP-M transfers accumulated over the last 12 months of 0.9%; (ii) renewals with positive leasing spreads and closing of vacant area; and (iii) increased percentage rental revenues, driven by sales growth and asset productivity.

Real growth - SAR and Rental/m²



In the 100% view, the indicator per square meter grew 3.3% year-on-year; in terms of the proportion of Iguatemi's interest (% IGTI), growth reached 11.8%, reflecting greater exposure to more productive assets and the benefits of the portfolio recycling strategy on the recurring revenue base.

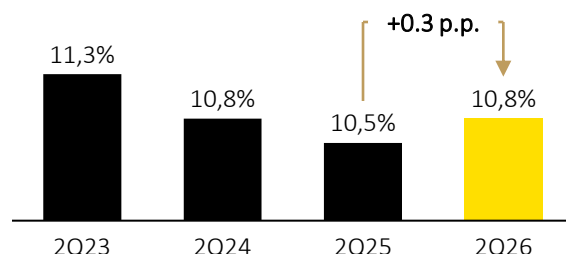
Rental per square meter (m²) – Shopping Malls (quarterly)



Occupancy costs remained at a healthy level, ending 2Q26 at 10.8%, up 0.3 p.p compared to 2Q25 and below the levels observed in previous years.

The combination of a positive real spread over the IGP-M, controlled occupancy costs, and growth in rent per square meter supports the argument that the Iguatemi portfolio retains additional repricing potential, as agreements are renewed and capture the operational progress of the ventures observed over the past few years.

Progress in occupancy cost (% of sales) - quarter



(1) Rental revenue at 100% considers minimum rent, percentage rent, and temporary leasing



PORTFOLIO QUALIFICATION ACCELERATES RESULTS GENERATION AND EXPANDS GROWTH BASE

The acceleration of Iguatemi's results in recent years stems from the qualification of its asset base through disciplined capital allocation and the consistent operational growth of the ventures that make up its portfolio.

On the portfolio side, the Company conducted a significant cycle of transactions combining strategic acquisitions, increased interest in dominant ventures, and recycling of assets with lower relative potential. In a comparison between 2Q25 and 2Q26, we saw a change in interest in 10 assets, as shown in the table below.

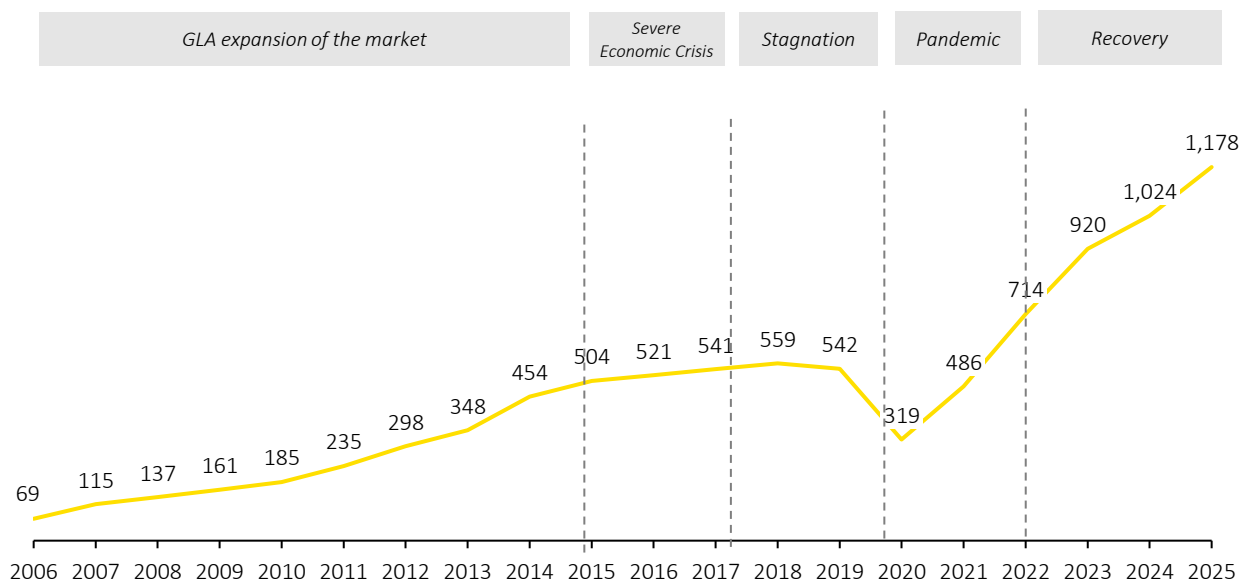
% Iguatemi Portfolio	2Q26	2Q25	1Q25
Pátio Higienópolis	↑29.0%	↑29.0%	11.5%
Pátio Paulista	↑14.5%	↑11.5%	0.0%
Rio Sul	16.6%	16.6%	↑16.6%
Market Place	↓51.0%	100.0%	100.0%
Market Place Towers	↓51.0%	100.0%	100.0%
Iguatemi Alphaville	↓51.0%	60.0%	60.0%
Galleria	↓51.0%	100.0%	100.0%
Iguatemi Ribeirão Preto	↓65.0%	89.0%	89.0%
Iguatemi Rio Preto	↓70.0%	88.0%	88.0%
Praia de Belas	↓50.6%	57.6%	57.6%

Thus, amidst reductions and increases in interest, the Company redirected capital to more productive assets such as Pátio Paulista, Pátio Higienópolis and Rio Sul.

From an operational standpoint, the assets that remained in the portfolio throughout this cycle also contributed significantly to the growth in results. Consistent sales growth exceeding inflation, real rental progress in agreement renewals quarter-on-quarter, reduced discount levels, growth in percentage rent and consistent growth in temporary leasing, events, media, and parking sustain a dynamic of sustainable growth for the asset portfolio, all underpinned by the intrinsic quality of the properties. This discipline is even recognized in industry reports, which have named Iguatemi the best capital allocator in organic projects among its industry peers.

The combined result of these two movements is visible in the Adjusted EBITDA trajectory: Since 2022, the indicator has recorded a CAGR of 18.1%, a rate significantly higher than the growth of the industry.

Historical progress - Adjusted EBITDA⁽¹⁾ (R\$ million)



(1) Excludes capital gains effects and the straight-line effect

STATUS OF DEVELOPMENT AND PORTFOLIO EXPANSION PROJECTS

As disclosed by the Company at its last Investor Day, Iguatemi currently has 4 construction sites underway: Two expansions (Iguatemi São Paulo and Iguatemi Brasília) and two real estate development projects (Iguatemi Tower, formerly known as Tower A, and the Casa Figueira neighborhood), in addition to the retrofit of the Market Place Mall.

In this second quarter, we are following our construction schedule as planned. Below are some images showing the physical progress of each construction site. It is worth noting that the construction of Iguatemi Tower Campinas officially began on July 6, 2026.



Casa Figueira - Campinas



Rooftop Iguatemi São Paulo



Iguatemi Brasília



Iguatemi Tower Campinas construction

	Iguatemi São Paulo	Iguatemi Brasília	Iguatemi Tower (Tower A)	Casa Figueira – Infrastructure
Expected Opening	1Q27	4Q27	2Q28	3Q26
Total GLA (thousand m2)	4.9	15.5	16.7	-
% Iguatemi	60.0%	64.0%	52.0%	24.8%
% Sold	70.0%	60.0%	-	6.1%
% Completed Physical Work	42.2%	1.5%	1.5%	87.7%
% Capex (million)	35.4%	12.5%	2.5%	46.6%



OPERATIONAL PERFORMANCE

OPERATIONAL INDICATORS CONTINUE TO GROW WITH PORTFOLIO ENHANCEMENT

Operational Indicators	2Q26	2Q25	Change %	06M26	06M25	Change %
Average Total GLA (m ²)	789,465	788,588	0.1%	780,732	769,820	1.4%
Final Owned GLA (m ²)	426,327	489,095	-12.8%	427,517	484,170	-11.7%
Average Owned GLA (m ²)	426,327	489,095	-12.8%	427,517	484,170	-11.7%
GLA Total Average Shopping Mall (m ²)	735,955	735,078	0.1%	736,140	716,310	2.8%
Average Owned GLA Shopping Mall (m ²)	399,757	448,445	-10.9%	400,947	443,521	-9.6%
Total Shopping Malls ⁽¹⁾	17	17	0.0%	17	17	0.0%
Total Sales (BRL thousand)	6,594,833	6,303,976	4.6%	12,275,201	11,341,450	8.2%
Same-Store Sales (SSS)	1.7%	12.1%	-10.4 p.p.	3.1%	9.4%	-6.3 p.p.
Same-Area Sales (SAS)	4.2%	14.4%	-10.1 p.p.	5.6%	11.7%	-6.1 p.p.
Same-Store Rents (SSR)	2.7%	10.4%	-7.7 p.p.	4.1%	7.4%	-3.3 p.p.
Same-area rents (SAR)	2.5%	10.0%	-7.4 p.p.	4.3%	7.2%	-2.9 p.p.
Occupancy Cost (% of sales)	10.8%	10.5%	0.3 p.p.	11.4%	11.1%	0.3 p.p.
Occupancy rate	96.9%	96.4%	0.5 p.p.	97.1%	96.5%	0.6 p.p.
Net Delinquency Rate	0.1%	0.3%	-0.2 p.p.	0.7%	0.7%	0.0 p.p.
Sales/m ² - Shopping Malls ⁽²⁾	9,609	9,190	4.6%	17,853	16,439	8.6%
Rental/m ² - Shopping Malls ⁽²⁾	711	688	3.3%	1,393	1,310	6.3%
Rental/m ² ⁽³⁾	631	610	3.3%	1,251	1,162	7.6%
Sales/m ² - Shopping Malls % IGTI ⁽⁴⁾	9,837	8,686	13.3%	17,976	15,949	12.7%
Rental/m ² - Shopping Malls % IGTI ⁽⁴⁾	703	629	11.8%	1,334	1,189	12.2%

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

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

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

(4) Considers sales and rental revenue from shopping malls and GLA of shopping malls in the Company's participation (excludes towers, outlets and Power Center Iguatemi Campinas).

SALES (BRL THOUSAND) (assets at 100%)

Portfolio	2Q26	06M26
Iguatemi São Paulo	1,387,752	2,540,597
JK Iguatemi	769,634	1,408,483
Pátio Higienópolis	434,244	816,316
Pátio Paulista	408,710	765,519
Market Place	90,510	175,220
Iguatemi Alphaville	204,907	376,509
Iguatemi Campinas	563,485	1,047,552
Galleria	115,238	227,866
Iguatemi Esplanada ⁽¹⁾	387,608	715,681
Iguatemi Ribeirão Preto	165,263	323,557
Iguatemi Rio Preto	167,865	321,420
Iguatemi Porto Alegre	695,306	1,259,167
Praia de Belas	168,174	315,959
Iguatemi Brasília	316,098	578,164
Rio Sul	510,844	995,933
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	111,035	195,483
I Fashion Outlet Santa Catarina	66,123	147,368
Power Center Iguatemi Campinas	32,037	64,408
Total	6,594,833	12,275,201
Sales/m² - Shopping Mall	9,609	17,853

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



OPERATIONAL PERFORMANCE (ASSETS AT 100%)

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

Portfolio	2Q26	2Q25	Change %	06M26	06M25	Change %
Iguatemi São Paulo	100,785	95,619	5.4%	194,877	180,651	7.9%
JK Iguatemi	51,017	47,340	7.8%	96,613	87,537	10.4%
Pátio Higienópolis	39,733	37,664	5.5%	77,222	73,212	5.5%
Pátio Paulista	38,804	36,181	7.3%	76,174	36,181	110.5%
Market Place	6,741	6,196	8.8%	12,342	12,051	2.4%
Market Place Tower (I & II)	6,754	6,488	4.1%	13,430	12,662	6.1%
Iguatemi Alphaville	13,404	12,636	6.1%	25,080	23,838	5.2%
Iguatemi Campinas	41,443	40,891	1.4%	81,569	78,586	3.8%
Galleria	8,217	8,545	-3.8%	16,495	16,936	-2.6%
Sky Galleria Tower	3,432	3,254	5.5%	6,863	6,476	6.0%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	26,037	25,514	2.0%	60,642	54,908	10.4%
Iguatemi Ribeirão Preto	11,360	11,115	2.2%	22,112	21,687	2.0%
Iguatemi Rio Preto	13,238	13,103	1.0%	25,701	24,997	2.8%
Iguatemi Porto Alegre	49,476	48,429	2.2%	94,892	91,952	3.2%
Iguatemi Tower Porto Alegre	3,130	2,997	4.4%	6,332	5,894	7.4%
Praia de Belas	14,643	16,615	-11.9%	30,003	32,913	-8.8%
Iguatemi Brasília	18,493	17,547	5.4%	35,608	33,732	5.6%
Rio Sul	41,472	41,532	-0.1%	81,524	80,634	1.1%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	6,214	5,903	5.3%	11,391	10,687	6.6%
I Fashion Outlet Santa Catarina	2,229	2,615	-14.8%	5,049	6,570	-23.2%
Power Center Iguatemi Campinas	1,247	1,127	10.6%	2,482	2,315	7.2%
Total	497,870	481,311	3.4%	976,400	894,421	9.2%
Rental/m²(1)	631	610	3.3%	1,251	1,162	7.6%

PARKING REVENUE (BRL THOUSAND)

Portfolio	2Q26	2Q25	Change %	06M26	06M25	Change %
Iguatemi São Paulo	13,863	13,364	3.7%	27,895	25,309	10.2%
JK Iguatemi	10,870	10,360	4.9%	20,886	19,191	8.8%
Pátio Higienópolis	7,841	6,551	19.7%	15,697	14,431	8.8%
Pátio Paulista	6,003	5,880	2.1%	12,064	5,880	105.2%
Market Place	6,202	5,128	20.9%	11,532	9,721	18.6%
Market Place Tower (I & II)	0	0	-	0	0	-
Iguatemi Alphaville	6,367	5,959	6.8%	12,236	11,290	8.4%
Iguatemi Campinas	13,326	12,116	10.0%	25,468	23,161	10.0%
Galleria	4,714	4,203	12.2%	9,649	8,476	13.8%
Sky Galleria Tower	0	0	-	0	0	-
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	11,625	10,344	12.4%	22,096	19,974	10.6%
Iguatemi Ribeirão Preto	3,463	3,268	6.0%	6,826	6,530	4.5%
Iguatemi Rio Preto	3,656	3,367	8.6%	7,112	6,608	7.6%
Iguatemi Porto Alegre	11,699	10,594	10.4%	22,242	19,912	11.7%
Iguatemi Tower Porto Alegre	0	0	-	0	0	-
Praia de Belas	4,620	4,898	-5.7%	9,044	9,304	-2.8%
Iguatemi Brasília	4,687	4,293	9.2%	9,169	8,531	7.5%
Rio Sul	5,545	4,601	20.5%	10,867	9,339	16.4%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	1,921	1,649	16.5%	3,539	3,020	17.2%
I Fashion Outlet Santa Catarina	0	0	-	0	0	-
Power Center Iguatemi Campinas	434	387	12.0%	897	1,004	-10.6%
Total	116,835	106,961	9.2%	227,218	201,682	12.7%

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

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

SALES

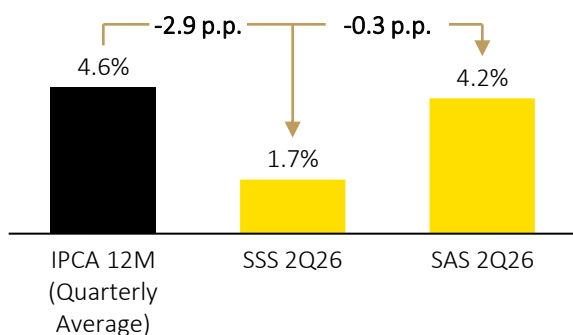
SAME-AREA SALES GROW 4.2%, STILL ABOVE MARKET PERFORMANCE

In 2Q26, total sales of the Iguatemi portfolio reached BRL 6.6 billion (+4.6% vs. 2Q25), in a quarter marked first by a mismatch in the Easter calendar and the FIFA World Cup, which negatively impacted retail during that period, as reported in the media. It is also worth highlighting that this is the first quarter with all ventures on the same comparative basis.

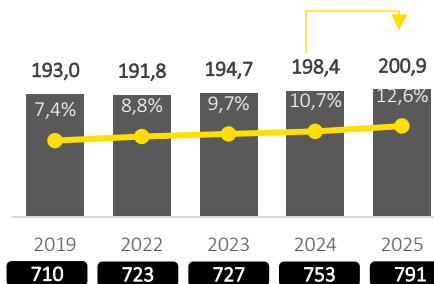
The results for 2Q26, as in previous quarters, reflect the continuation of the asset qualification strategy, with several **new retailer openings** such as **H&M in Iguatemi Porto Alegre, Praia de Belas Shopping and Iguatemi Esplanada**, and the continued offering of experiences and events to consumers.

Same-store sales (SSS) grew 1.7%, while same-area sales (SAS) advanced 4.2%. Although SAS recorded a real decrease of 0.4 p.p compared to the average IPCA for the period (4.6%), the indicator remained on a positive trajectory, reflecting the operational resilience of the Company's portfolio. Even in a difficult quarter for retail, the spread between the two metrics reflects the effects of new stores bringing sales spread to the portfolio.

Real growth SAS x SSS in 2Q26

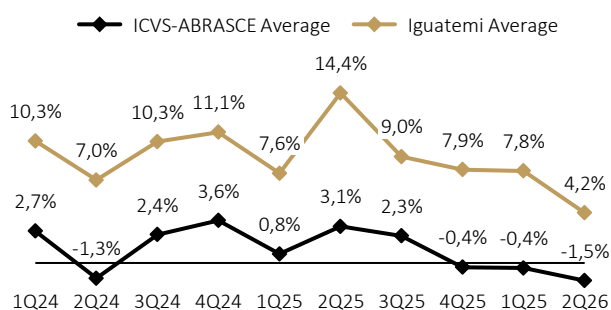


Sales Industry SC and % IGTI (R\$ Billion) +1.9 p.p.



The result once again surpassed the industry average, with a positive gap of 5.7 p.p. compared to the Abrasce ICVS (Consumer Confidence Index). It is worth noting that the quarterly SAS absorbed the temporary vacancy of the Nacional supermarket in the Praia de Belas Shopping Mall, whose space will be occupied by Zaffari in 2S26, excluding this effect, the indicator would have reached 4.4%. The indicator was also impacted by the Market Place Mall vacancy due to the retrofit project.

Sales growth (SAS) vs. Industry⁽¹⁾



In the segment analysis, the highlights were Services, Entertainment, and Others, with Entertainment growing 24.6%; and Miscellaneous Items, Health & Beauty, Jewelry, with Miscellaneous Items advancing 18.8%.

Same-store sales (SSS)	% GLA	2Q26 x 2Q25			06M26 x 06M25		
		Anchor Stores ⁽²⁾	Other stores	Total	Anchor Stores ⁽²⁾	Other stores	Total
Meals	19.7%	3.5%	0.6%	1.1%	2.7%	2.7%	2.7%
Fashion, Footwear, Leather Goods	36.9%	5.0%	0.8%	1.7%	4.5%	2.7%	3.1%
Housewares, Bookstores, Stationery, Tech	9.7%	-22.2%	-8.2%	-10.3%	-21.2%	-7.9%	-10.0%
Miscellaneous, Health & Beauty, Jewelry	16.7%	10.7%	3.9%	4.4%	11.6%	6.2%	6.5%
Services, Entertainment, Others	17.1%	14.8%	0.8%	7.7%	9.4%	2.4%	5.9%
Total	100.0%	4.9%	1.0%	1.7%	3.7%	2.9%	3.1%

(1) Average sales growth compared to the previous year, according to the ICVS – Cielo Retail Index in Shopping Centers Abrasce (ICVS Abrasce)

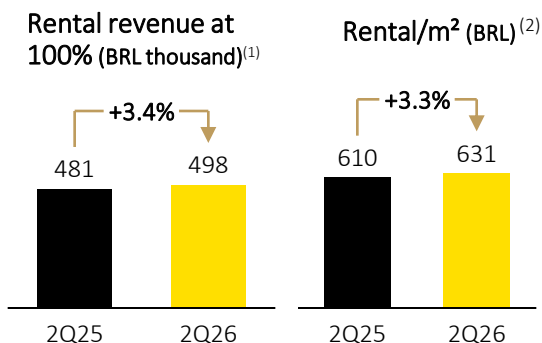
(2) Considering anchors as stores with GLA equal to or greater than 1,000 square meters and other stores with GLA less than 1,000 square meters

RENTAL

RENTAL MAINTAINS GROWTH TRAJECTORY WITH REAL GAINS AND STRONG PERFORMANCE FROM SUPPLEMENTARY REVENUES

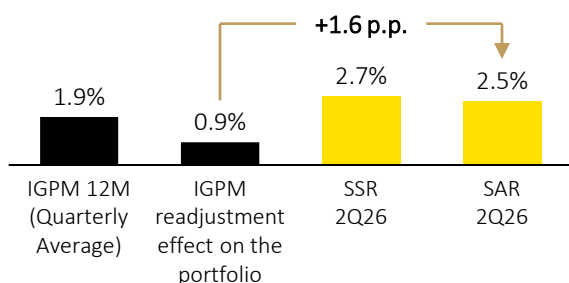
In 2Q26, Iguatemi's rental revenue⁽¹⁾ (100% vision) grew 3.4% compared to 2Q25.

When measured per square meter, this indicator grew by 3.3% compared to the same period of the previous year, reinforcing the productivity gains of the asset base.



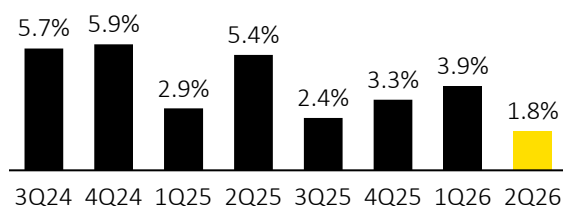
On a comparable basis, SAR grew 2.5%, with a real gain of 1.6 p.p. over the IGP-M applied to the portfolio, resulting from contractual adjustments above inflation. The indicator continued to reflect the temporary impacts resulting from the repositioning project of Shopping Market Place and Praia de Belas, whose interventions still partially affect the revenue generation of the venture.

SSR & SAR vs 2Q25 (%)



SSR maintained the real growth trajectory of recent periods, reaching 1.8% in the quarter.

Actual SSR progress (% YoY)



(1) Rental revenue consists of: minimum rent, percentage rental, and temporary lease

(2) Consider total GLA including malls, outlets, and towers.

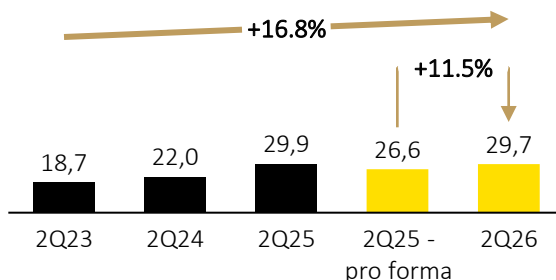
Discounts granted continue to decline, consolidating at historically low levels and reinforcing the favorable environment for price increases to be passed on.

YoY variation in discounts granted (p.p.)



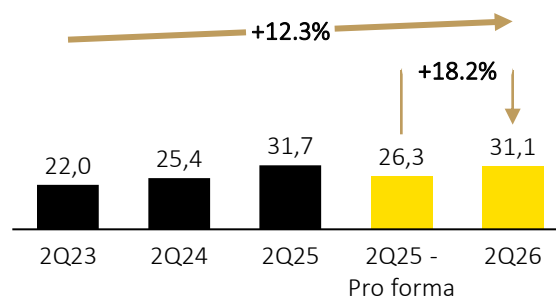
In pro forma terms, percentage rental increased by 11.5%, showing a CAGR of 16.8% between 2Q23 and 2Q26, consolidating itself as a relevant and recurring component of the Company's rental revenue. Compared to the reported 2Q25, revenue decreased by 0.7%. Performance continues to demonstrate the assets' ability to capture retailers' operational performance throughout the cycle.

Percentage Rental Revenue (BRL thousand)



Although revenue from temporary lease decreased by 2.0% compared to the reported 2Q25, on a pro forma basis it showed growth of 18.3%, with a CAGR of 12.3% over the last three years, reinforcing its relevance as a complementary and recurring source of revenue through kiosks, events, and the use of spaces in ventures.

Temporary Lease Revenue (BRL thousand)



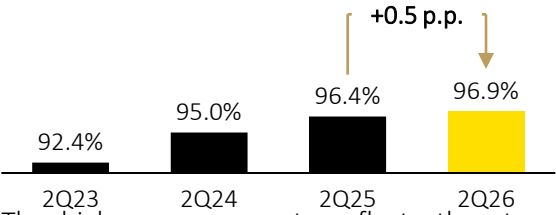


OCCUPANCY RATE AND PRODUCT MIX

OCCUPANCY RATE RISES TO 96.9% WITH THE EXPANSION OF GLOBAL BRANDS REINFORCING THE QUALITY OF THE PORTFOLIO

In 2Q26, Iguatemi ended the quarter with an occupancy rate of **96.9%**, representing an increase of **0.5 p.p.** compared to 2Q25. This result reinforces the dynamic of continuous portfolio improvement, with increasingly complete shopping malls, a dense and diversified product mix, which sustains customer flow, sales performance, and the expansion of the recurring revenue base.

Occupancy rate progression (% GLA)



The high occupancy rate reflects the strong demand for space in the Company's ventures and highlights one of its main differentiators, which is its ability to actively manage the retailer mix. Throughout the 2Q26, one of the main moves announced last quarter materialized: **the expansion of H&M within Iguatemi's portfolio**. The brand **opened stores in RIOSUL, Iguatemi Porto Alegre, Esplanada, and Praia de Belas**.



Similarly, **Birkenstock**, a brand operated by Iguatemi through i-Retail, opened a store at RIOSUL and signed an agreement with Iguatemi Campinas, reinforcing the Company's role as a preferred platform for leading brands expanding nationally. More details on the i-Retail results can be found on page 21 ([link](#)).

Iguatemi Campinas stood out in the quarter

with the **opening of the Zara expansion in an innovative project spanning 2,800 square meters** and the **inauguration of Carolina Herrera**, moves that broaden the offering of international fashion and reinforce the asset's positioning as the main luxury address in the interior of São Paulo state.

DIOR – IGUATEMI SÃO PAULO

Iguatemi São Paulo was chosen by Dior to house a new 600 square meters store for the Maison, inspired by the brand's flagship store in Paris. The relevance of this project reinforces the asset's position as an unavoidable benchmark for the leading global luxury real estate companies. The decision solidifies the shopping mall as a preferred destination for ultra-high-end consumers and reflects the brand's confidence in the location's potential.



Other relevant agreements

Shopping Iguatemi São Paulo Mall: the opening of the **Ara Vartanian jewelry store** and the **Dominique kiosk**, which operates **Diptyque**, and soon will open a spa by the German cosmetics brand, **Augustinus Bader**. In addition, the shopping mall will also welcome the iconic French patisserie, **Ladurée**;

Shopping Pátio Higienópolis Mall: signing of agreements such as restaurant **Casa Europa** and the brands **Foxton** and **Oceane**;

Shopping Iguatemi Esplanada Mall: Inauguration of **Life by Vivara** and signing of **Kiko Milano**.



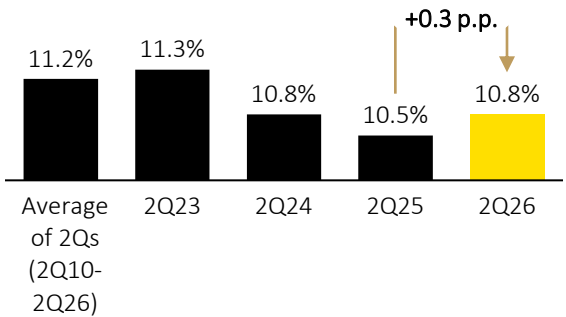
OCCUPANCY COST AND DELINQUENCY RATE

LOW DELINQUENCY RATE AND INCREASED OCCUPANCY COSTS MAINTAIN VALUE CAPTURE THROUGH RENTALS

OCCUPANCY COST

In 2Q26, Iguatemi ended the quarter with an occupancy cost of 10.8%, an increase of 0.3 p.p compared to 2Q25. Even with the annual variation, the indicator remained at a healthy level and below the average of recent years, reflecting the capacity for rent growth without compromising the operational sustainability of retailers.

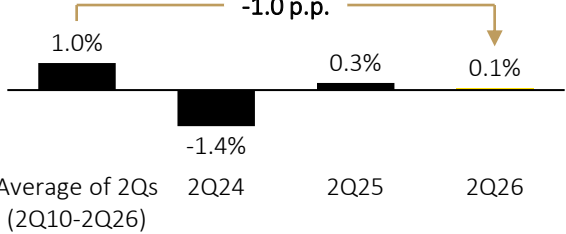
Occupancy cost progression (%)



NET DELINQUENCY RATE

In 2Q26, gross monthly delinquency remained at low levels, in line with the behavior observed over the last few quarters. Low gross delinquency rate, combined with recoveries of loans from previous periods, resulted in net delinquency rate of only 0.1%, a reduction of 1.0 p.p. compared to the historical average for second quarters and still lower than that presented in 1Q26. Compared to 2Q25, net delinquency decreased by 0.2 p.p, reinforcing the quality of the Company's portfolio, the healthy occupancy costs for retailers, and the effectiveness of Iguatemi's collection and credit management mechanisms.

Net delinquency progression (%)



Iguatemi Campinas



ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE

As announced at the time, the financial results for 2Q25 began to reflect the full consolidation of the interests in the Pátio Higienópolis and Pátio Paulista assets—both by Iguatemi and its partner investors—raising the basis for comparison. It is worth noting that partner interests ceased to be included in our results as of 06/30/2025. The movements were duly communicated through the Market Announcements of [April 15](#), [August 5](#), and [August 29, 2025](#).

Consolidated Income Statement - Management (BRL thousand)	2Q26	2Q25	Change %	06M26	06M25	Change %
Minimum monthly rental	217,947	246,127	-11.4%	438,436	456,611	-4.0%
Percentage Rental	29,742	29,943	-0.7%	49,447	45,537	8.6%
Temporary lease	31,123	31,749	-2.0%	56,689	55,658	1.9%
Management fee	23,882	20,469	16.7%	46,796	39,688	17.9%
Parking	65,354	72,539	-9.9%	128,735	132,591	-2.9%
Others (Mall)	6,236	4,717	32.2%	12,246	11,295	8.4%
Retail (Iguatemi 365 and I-Retail)	67,111	53,334	25.8%	123,800	88,939	39.2%
Gross Revenue	441,394	458,878	-3.8%	856,148	830,319	3.1%
Taxes and discounts	-45,175	-51,002	-11.4%	-90,472	-91,373	-1.0%
Straight-line effect of discounts ⁽¹⁾	-2,837	-10,158	-72.1%	-11,266	-25,803	-56.3%
Net Revenue	393,382	397,718	-1.1%	754,410	713,143	5.8%
Costs	-72,979	-72,555	0.6%	-143,601	-133,595	7.5%
Administrative expenses	-36,019	-32,359	11.3%	-72,972	-68,292	6.9%
Pre-Operational Expenses	-1,704	-1,088	56.6%	-2,786	-1,543	80.6%
Other Revenues (Exp.) Operating	4,881	143,824	-96.6%	149,416	155,116	-3.7%
Straight-line effect of outlet	4,311	1,486	190.1%	9,655	4,879	97.9%
Income using the equity equivalence	366	411	-10.9%	838	804	4.3%
EBITDA	292,237	437,436	-33.2%	694,961	670,512	3.6%
Depreciation and amortization	-37,120	-31,921	16.3%	-72,363	-56,542	28.0%
EBIT	255,117	405,515	-37.1%	622,598	613,970	1.4%
Financial Revenues	61,555	25,674	139.8%	118,760	63,313	87.6%
Result from SWAP operation	0	9,941	-100.0%	0	12,890	-100.0%
Financial Expenses	-146,051	-211,147	-30.8%	-304,006	-330,826	-8.1%
Income Tax & Social Contribution on Net Profit (CSLL)	-35,533	-20,854	70.4%	-64,653	-42,771	51.2%
Minority interest	-31	-29	5.5%	-54	-56	-2.8%
Net profit	135,058	209,099	-35.4%	372,644	316,521	17.7%
Financial Indicators - Management	2Q26	2Q25	Change %	06M26	06M25	Change %
Net Revenue	393,382	397,718	-1.1%	754,410	713,143	5.8%
EBITDA (BRL thousand)	292,237	437,436	-33.2%	694,961	670,512	3.6%
EBITDA Margin	74.3%	110.0%	-35.7 p.p.	92.1%	94.0%	-1.9 p.p.
Net profit (BRL thousand)	135,058	209,099	-35.4%	372,644	316,521	17.7%
Net margin	34.3%	52.6%	-18.2 p.p.	49.4%	44.4%	5.0 p.p.
FFO (BRL thousand)	172,178	241,021	-28.6%	445,007	373,063	19.3%
FFO Margin	43.8%	60.6%	-16.8 p.p.	59.0%	52.3%	6.7 p.p.
Adjusted net revenue ⁽¹⁾	396,020	407,165	-2.7%	764,887	737,140	3.8%
Adjusted EBITDA (BRL thousand) (1)	290,565	445,398	-34.8%	695,783	689,630	0.9%
Adjusted EBITDA Margin	73.4%	109.4%	-36.0 p.p.	91.0%	93.6%	-2.6 p.p.
Adjusted net profit (BRL thousand) (1)	133,803	208,510	-35.8%	373,261	322,352	15.8%
Adjusted net margin	33.8%	51.2%	-17.4 p.p.	48.8%	43.7%	5.1 p.p.
Adjusted FFO (BRL thousand) (1)	170,923	240,431	-28.9%	445,624	378,894	17.6%
Adjusted FFO Margin	43.2%	59.0%	-15.9 p.p.	58.3%	51.4%	6.9 p.p.
Adjusted NOI (BRL thousand) ⁽²⁾	304,604	295,841	3.0%	580,572	551,581	5.3%
Adjusted NOI margin	94.3%	93.0%	1.3 p.p.	93.3%	92.6%	0.7 p.p.
NOI pro forma (BRL thousand) ⁽³⁾	298,500	286,960	4.0%	574,467	542,700	5.9%
NOI pro forma margin	94.3%	93.3%	1.0 p.p.	93.4%	92.7%	0.7 p.p.

(1) Excluding the straight-line effect, SWAP of shares.

(2) NOI Shopping Malls consolidated in Iguatemi interest

(3) NOI pro forma, considers the same interest for both periods

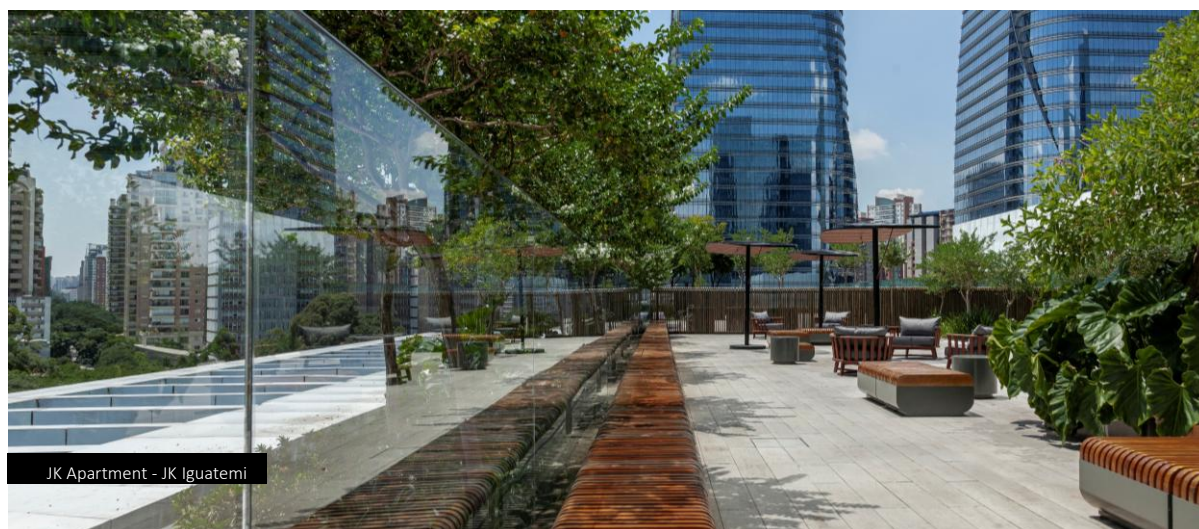
ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE

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

As announced at the time, the financial results for 2Q25 began to reflect the full consolidation of the interests in the Pátio Higienópolis and Pátio Paulista assets—both by Iguatemi and its partner investors—raising the basis for comparison. It is worth noting that partner interests ceased to be included in our results as of 06/30/2025. The movements were duly communicated through the Market Announcements of [April 15](#), [August 5](#), and [August 29, 2025](#).

Income Statement - Reconciliation between the management statement with and without straight-line effect	2Q26 with straight-line effect	2Q26 without straight-line effect	2Q25 with straight-line effect	2Q25 without straight-line effect
Minimum monthly rental	217,947	217,947	246,127	246,127
Percentage Rental	29,742	29,742	29,943	29,943
Temporary lease	31,123	31,123	31,749	31,749
Management fee	23,882	23,882	20,469	20,469
Parking	65,354	65,354	72,539	72,539
Others (Mall)	6,236	6,236	4,717	4,717
Retail (Iguatemi 365 and I-Retail)	67,111	67,111	53,334	53,334
Gross Revenue	441,394	441,394	458,878	458,878
Taxes and discounts	-45,175	-45,374	-51,002	-51,713
Straight-line effect of discounts ⁽¹⁾	-2,837		-10,158	
Net Revenue	393,382	396,020	397,718	407,165
Costs	-72,979	-72,979	-72,555	-72,555
Administrative expenses	-36,019	-36,019	-32,359	-32,359
Pre-Operational Expenses	-1,704	-1,704	-1,088	-1,088
Other Revenues (Exp.) Operating	4,881	4,881	143,824	143,824
Straight-line effect on outlet ⁽¹⁾	4,311		1,486	
Income using the equity equivalence	366	366	411	411
EBITDA	292,237	290,565	437,436	445,398
Depreciation and amortization	-37,120	-37,120	-31,921	-31,921
EBIT	255,117	253,445	405,515	413,477
Financial Revenues	61,555	61,555	25,674	25,674
Result from SWAP operation	0		9,941	
Financial Expenses	-146,051	-146,051	-211,147	-211,147
Income Tax & Social Contribution on Net Profit (CSLL)	-35,533	-35,114	-20,854	-19,465
Minority interest	-31	-31	-29	-29
Net profit	135,058	133,803	209,099	208,510
FFO	172,178	170,923	241,021	240,431

(1) Straight-line effect net of amortization.



JK Apartment - JK Iguatemi

ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE

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

As announced at the time, the financial results for 2Q25 began to reflect the full consolidation of the interests in the Pátio Higienópolis and Pátio Paulista assets—both by Iguatemi and its partner investors—raising the basis for comparison. It is worth noting that partner interests ceased to be included in our results as of 06/30/2025. The movements were duly communicated through the Market Announcements of [April 15](#), [August 5](#), and [August 29, 2025](#).

Income Statement - Reconciliation between the management statement with and without straight-line effect and Infracommerce	06M26 with straight-line effect	06M25 without straight-line effect	06M25 with straight-line effect	06M25 without straight-line effect
Minimum monthly rental	438,436	438,436	456,611	456,611
Percentage Rental	49,447	49,447	45,537	45,537
Temporary lease	56,689	56,689	55,658	55,658
Management fee	46,796	46,796	39,688	39,688
Parking	128,735	128,735	132,591	132,591
Others (Mall)	12,246	12,246	11,295	11,295
Retail (Iguatemi 365 and I-Retail)	123,800	123,800	88,939	88,939
Gross Revenue	856,148	856,148	830,319	830,319
Taxes and discounts	-90,472	-91,261	-91,373	-93,179
Straight-line effect of discounts ⁽¹⁾	-11,266		-25,803	
Net Revenue	754,410	764,887	713,143	737,140
Costs	-143,601	-143,601	-133,595	-133,595
Administrative expenses	-72,972	-72,972	-68,292	-68,292
Pre-Operational Expenses	-2,786	-2,786	-1,543	-1,543
Other Revenues (Exp.) Operating	149,416	149,416	155,116	155,116
Straight-line effect on outlet ⁽¹⁾	9,655		4,879	
Income using the equity equivalence	838	838	804	804
EBITDA	694,961	695,783	670,512	689,630
Depreciation and amortization	-72,363	-72,363	-56,542	-56,542
EBIT	622,598	623,420	613,970	633,088
Financial Revenues	118,760	118,760	63,313	63,313
Result from SWAP operation	0		12,890	
Financial Expenses	-304,006	-304,006	-330,826	-330,826
Income Tax & Social Contribution on Net Profit (CSLL)	-64,653	-64,859	-42,771	-43,168
Minority interest	-54	-54	-56	-56
Net profit	372,644	373,261	316,521	322,352
FFO	445,007	445,624	373,063	378,894

(1) Straight-line effect net of amortization.



Shopping Iguatemi Brasília Mall

ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE - MALLS

As announced at the time, the financial results for 2Q25 began to reflect the full consolidation of the interests in the Pátio Higienópolis and Pátio Paulista assets—both by Iguatemi and its partner investors—raising the basis for comparison. It is worth noting that partner interests ceased to be included in our results as of 06/30/2025. The movements were duly communicated through the Market Announcements of [April 15](#), [August 5](#), and [August 29, 2025](#).

Income Statement - Shopping Malls Management (BRL thousand) ¹	2Q26	2Q25	Change %	06M26	06M25	Change %
Minimum monthly rental	217,947	246,127	-11.4%	438,436	456,611	-4.0%
Percentage Rental	29,742	29,943	-0.7%	49,447	45,537	8.6%
Temporary lease	31,123	31,749	-2.0%	56,689	55,658	1.9%
Management fee	23,882	20,469	16.7%	46,796	39,688	17.9%
Parking	65,354	72,539	-9.9%	128,735	132,591	-2.9%
Others (Mall)	6,236	4,717	32.2%	12,246	11,295	8.4%
Gross Revenue	374,283	405,544	-7.7%	732,348	741,380	-1.2%
Taxes and discounts	-27,348	-38,077	-28.2%	-58,608	-69,939	-16.2%
Net Revenue	346,935	367,467	-5.6%	673,741	671,441	0.3%
Costs	-31,659	-38,257	-17.2%	-64,969	-72,780	-10.7%
Administrative expenses	-36,019	-32,359	11.3%	-72,972	-68,292	6.9%
Pre-Operational Expenses	-1,704	-1,088	56.6%	-2,786	-1,543	80.6%
Other Revenues (Exp.) Operating	4,553	146,739	-96.9%	149,037	156,986	-5.1%
Income using the equity equivalence	366	411	-10.9%	838	804	4.3%
EBITDA	282,471	442,912	-36.2%	682,890	686,616	-0.5%
EBITDA Margin	81.4%	120.5%	-39.1 p.p.	101.4%	102.3%	-0.9 p.p.

(1) Excluding the straight-line effect



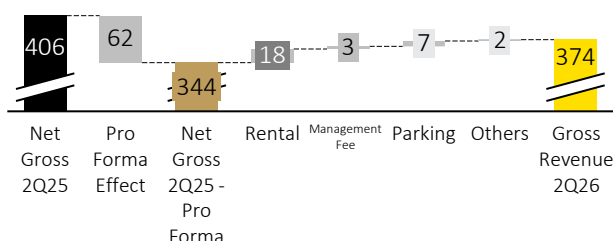
Shopping Iguatemi Brasília Mall

GROSS REVENUE - MALLS

RENTAL SHOWS REAL GROWTH ON THE SAME BASIS OF INTEREST, AND ANCILLARY REVENUES MAINTAINS SUSTAINABLE GROWTH

Gross revenue from Shopping Malls totaled R\$ 374 million in 2Q26, a 7.7% decrease compared to 2Q25, reflecting a higher comparative basis in 2025 due to the structure of the asset purchase operation, Pátio Paulista and Pátio Higienópolis, where the Company accounted for interests related to investors in the operation specifically in this quarter. The chart below shows the effect of these movements, which, when excluded, reflect growth in Gross Revenue "pro forma" of approximately 8.8%.

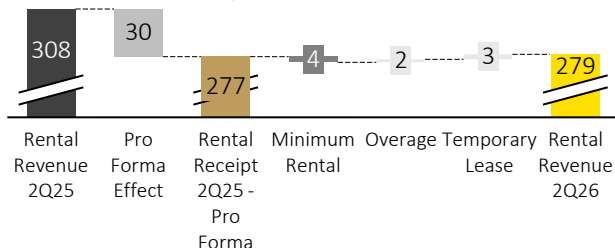
Gross revenue growth 2Q26 (R\$ million)



Rental revenue decreased by 9.4% compared to 2Q25; the variations will be explained below:

- **Minimum Rental:** The minimum rent shows a decrease of 11.4%, justified by the accounting of partners that occurred in 2Q25. In addition to the effect generated by the reduction in interest in some assets in the last twelve months. **Disregarding these effects, rental revenue would show growth of 4.8% versus 2Q25;**
- **Percentage Rental (overage):** It showed a reduction of 0.7%, due to the same effects mentioned above, both from the accounting of partners and the reduction in interest in assets. **Disregarding the aforementioned effects, growth would be 11.5% versus 2Q25,** reflecting the portfolio's ability to capture sales growth from its retailers;
- **Temporary Leases:** a 2.0% reduction, reflecting the same effects already mentioned. **According to Pro Forma vision, growth would be 18.2% compared to the previous year,** given the capacity for monetization through sponsorships, spaces for exclusive events, and other initiatives.

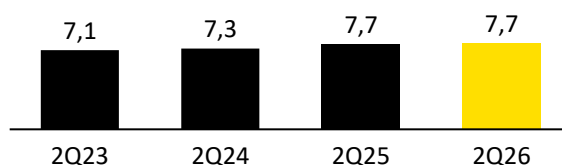
Rental revenue growth 2Q26 (R\$ million)



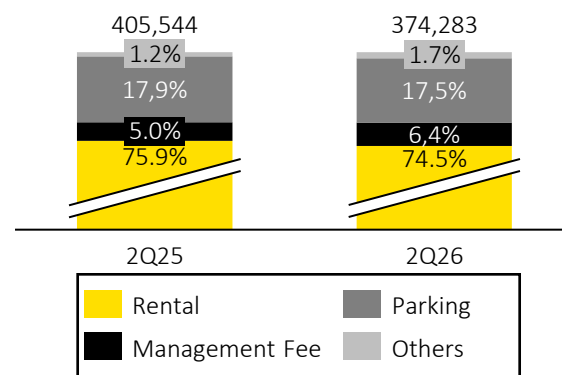
The **management fee increased by 16.7%**, reflecting the start of charging this fee at Galleria, the Market Place complex, and Shopping Pátio Paulista (from August 1, 2025), in addition to the increased charge on assets in which we reduced our interest over the past 12 months.

Parking Revenue in 2Q26 showed a decrease of 9.9% compared to 2Q25, reflecting the same effect explained in the rent item. **Disregarding the effects mentioned, the line would have grown 12.4% compared to the previous year,** due to the tariff adjustments applied to the portfolio. Vehicle traffic remained stable year-over-year, totaling 7.7 million vehicles in 2Q26, reflecting the consistency of demand and the attractiveness of the Company's assets.

Vehicle flow (# millions of vehicles)



Breakdown of gross revenue in 2Qs (% total)



COSTS AND EXPENSES - SHOPPING MALLS

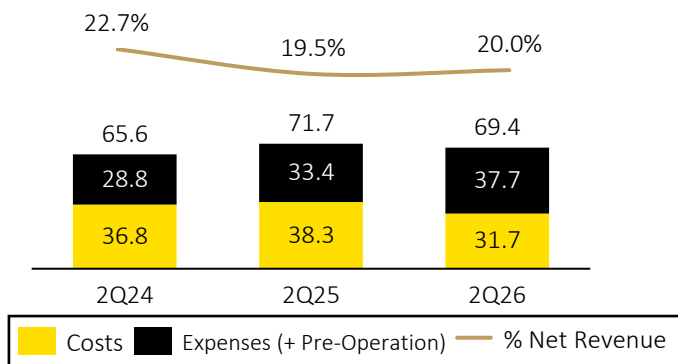
OPERATIONAL EFFICIENCY SUSTAINS COSTS AND EXPENSES AS A PERCENTAGE OF NET REVENUE, KEEPING THEM VIRTUALLY STABLE

Rental and Service Costs are down 17.2% compared to 2Q25, resulting from reduced parking and unleased area costs, as well as reflecting equity interests after M&As completed in the last 12 months.

Administrative Expenses increased by 11.3% compared to 2Q25. The personnel line showed an increase of 6.6% compared to the same period of the previous year, reflecting annual salary adjustments and the filling of open positions in some areas of the holding company. Expenses related to share-based compensation increased by 15.4%, due to the expansion in 2026 of the number of employees eligible for the program. The increases observed in the other lines are mainly related to recurring expenses for consulting and executive training programs, aligned with strengthening governance and corporate management.

It is worth highlighting that Costs and Expenses as a percentage of Net Revenue remain stable, reinforcing the Company's financial discipline.

Costs and Expenses Progression (R\$ millions) and % of Net Revenue



Expenses - Shopping Mall (BRL MM)	06M26	06M25	Change (%)
Personnel	-41.6	-40.8	1.9%
(-) Non-recurring	3.0	7.1	-57.7%
Adjusted Personnel	-38.6	-33.7	14.5%

Pre-operational expenses

Pre-operational expenses totaled R\$ 1,704 in 2Q26, representing a 56.6% increase due to the progress of real estate expansion and development projects, including Casa Figueira and the expansions of the Iguatemi Brasília and Iguatemi São Paulo shopping malls.

Costs and expenses — Malls (R\$ thousand)	2Q26	2Q25	Change %	06M26	06M25	Change %
Rental and Service Costs	-31,659	-38,257	-17.2%	-64,969	-72,780	-10.7%
Personnel	-9,374	-9,870	-5.0%	-18,237	-17,924	1.7%
Third-party services	-4,360	-4,769	-8.6%	-7,368	-8,445	-12.7%
Promotion Fund	-898	-1,230	-27.0%	-1,746	-2,026	-13.8%
Parking	-6,793	-11,503	-40.9%	-16,540	-22,864	-27.7%
Others	-10,233	-10,884	-6.0%	-21,077	-21,521	-2.1%
Administrative Expenses	-36,019	-32,359	11.3%	-72,972	-68,292	6.9%
Personnel	-19,879	-18,643	6.6%	-41,637	-40,872	1.9%
Share-based compensation	-4,556	-3,949	15.4%	-9,112	-7,898	15.4%
Third-party services	-6,833	-5,395	26.7%	-12,324	-10,491	17.5%
Others	-4,752	-4,373	8.7%	-9,899	-9,031	9.6%
Total	-67,679	-70,616	-4.2%	-137,941	-141,071	-2.2%



OTHER OPERATING REVENUES - MALLS

OTHER REVENUES AND EXPENSES FALL DUE TO THE CAPITAL GAIN IN 2Q25

Other Operating Revenues And Expenses totaled R\$ 4.5 million in the quarter, representing a 96.9% reduction compared to 2Q25. The drop reflects a capital gain of R\$ 139.1 million related to the sale of minority interests in shopping malls in the previous year. It is worth noting that on a year-to-date basis these effects are comparable.

In other lines, outlet fell 46.2% year-on-year, due to a mismatch in the commercial agenda compared to the previous year, while the Other line item registered a drop of 31.1%.

Other Operating Revenue (Expenses) - Malls (R\$ thousand)	2Q26	2Q25	Change %	06M26	06M25	Change %
Real estate property development	0	0	0.0%	0	0	-
Outlet	2,619	4,866	-46.2%	4,072	7,319	-44.4%
Mall sales results	0	139,065	-100.0%	143,354	139,065	3.1%
Others	1,935	2,807	-31.1%	1,611	10,602	-84.8%
Total	4,553	146,739	-96.9%	149,037	156,985	-5.1%

RETAIL RESULT

PORTFOLIO MATURATION DRIVES REVENUE GROWTH AND MARGIN EXPANSION

In 2Q26, retail operations recorded a 25.8% growth in gross revenue compared to 2Q25, driven by recent openings, such as the arrival of Birkenstock at RIOSUL, and the reopening of the new Goyard store at JK Iguatemi. Even with a strong comparison base from 2Q25, with the openings of Birkenstock at Pátio Higienópolis, Comme des Garçons, and the reopening of Polo Ralph Lauren at Iguatemi São Paulo, same-store sales (SSS) growth reached 15% vs. 2Q25.

The costs of goods sold and operating expenses lagged behind revenue growth, increasing by 20.5% compared to the same period of the previous year. The operation showed efficiency gains, resulting in a positive EBITDA of R\$ 8 million, with growth of 225.5% compared to

2Q25, and a margin increase of 10.2 p.p., ending at 16.5%. This result highlights the operational leverage of the business model as sales volume grows and the fixed structure is diluted.

The quarterly results reinforce I-Retail's execution capabilities, with recent openings contributing to the dilution of the fixed structure and the expansion of profitability. The combination of maturing brands and high-potential new openings sustains the segment's growth trajectory and proves Iguatemi's thesis of developing its own operations aligned with the premium audience of its ventures.

Retail Income Statement (I-Retail and Iguatemi 365)	2Q26	2Q25	Change %	06M26	06M25	Change %
Gross Revenue	67,111	53,334	25.8%	123,800	88,939	39.2%
Taxes and discounts	-18,026	-13,636	32.2%	-32,654	-23,240	40.5%
Net Revenue	49,085	39,699	23.6%	91,146	65,699	38.7%
Costs and Expenses	-41,320	-34,298	20.5%	-78,632	-60,815	29.3%
Other Revenues (Exp.) Operating	328	-2,915	-111.3%	379	-1,870	-120.3%
EBITDA	8,093	2,486	225.5%	12,893	3,015	327.7%
EBITDA Margin	16.5%	6.3%	10.2 p.p.	14.1%	4.6%	9.6 p.p.

(1) Without straight-line effect.



FINANCIAL RESULT

FINANCIAL RESULTS SHOW IMPROVEMENT EVEN IN AN ENVIRONMENT OF HIGH INTEREST RATES

Recurring Net Financial Result totaled R\$ 84 million in 2Q26, showing a 32.8% improvement compared to 2Q25.

Financial Revenues increased 72.8% vs. 2Q25, driven by a 10.2% increase in income from financial investments and the positive variation in the Other Financial Revenues line item, which ended the quarter at R\$ 14.6 million, benefiting from the appreciation of assets held

in foreign currency as well as the updating of trade receivables associated with M&A transactions during the period.

Financial Expenses decreased by 9.5% compared to 2Q25 recurring, reflecting lower capital costs as well as a reduction in accounts payable associated with M&A transactions carried out in recent quarters.

Net Financial Result - Management (R\$ thousand)	2Q26	2Q25	Change %	06M26	06M25	Change %
Financial Revenues	61,555	35,615	72.8%	118,760	76,203	55.8%
Income from investments	46,882	42,537	10.2%	101,935	88,595	15.1%
Result from SWAP operation		9,941	n/a		12,890	n/a
Others	14,673	-16,863	-187.0%	16,825	-25,282	-166.5%
Financial Expenses	-146,051	-161,409	-9.5%	-304,006	-281,088	8.2%
Interest expenses	-140,386	-144,600	-2.9%	-284,337	-261,429	8.8%
Others	-5,666	-16,809	-66.3%	-19,669	-19,659	0.0%
Total - Recurring	-84,496	-125,795	-32.8%	-185,246	-204,885	-9.6%
Non-recurring Financial Result (R\$ thousand)	2Q26	2Q25	Change %	06M26	06M25	Change %
CRI Partners Interest		-14,876	n/a		-14,876	n/a
AVP sale of assets (CPC-12)		-34,862	n/a		-34,862	n/a
Total - Non-Recurring		-49,738	n/a		-49,738	n/a
Total	-84,496	-175,533	-51.9%	-185,246	-254,623	-27.2%





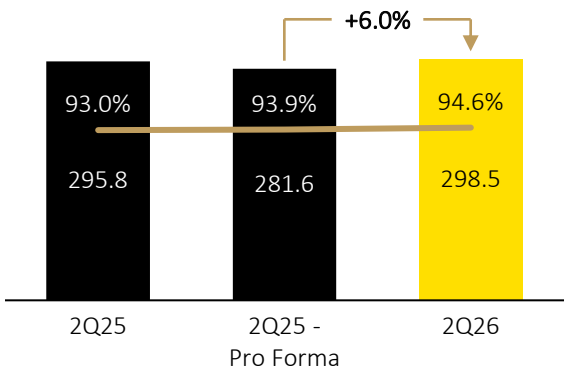
INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION (CURRENT AND DEFERRED)

The effective income tax and social contribution rate ended 2Q26 at 20.8%, an increase of 12.2 p.p. compared to 2Q25, which

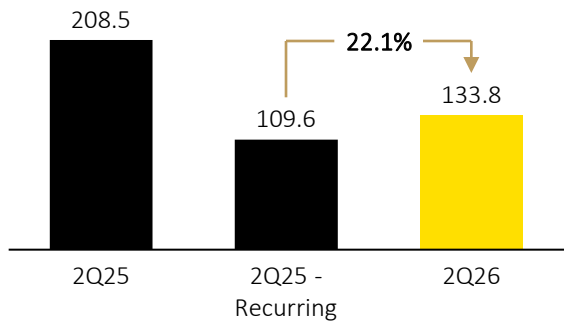
had closed at 8.5%, due to the impact of the rate reduction from the sale of asset interest.

NOI, NET PROFIT, AND FFO

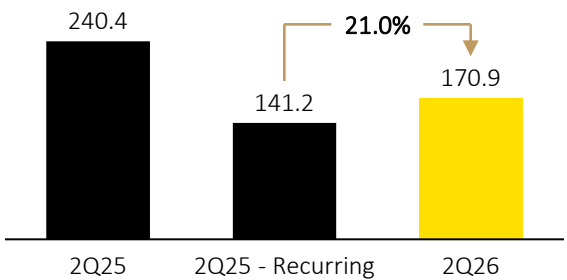
NOI Progress (R\$ millions)



Adjusted Net Profit Progress⁽¹⁾
(R\$ millions)



Adjusted FFO Progress⁽¹⁾ (BRL millions)



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

INDEBTEDNESS

CRI ENROLLMENT OF R\$ 535 MILLION AT 97% OF THE CDI RATE ENABLES LIABILITY MANAGEMENT

Iguatemi ended 2Q26 with leverage of 1.62x (Net Debt/Adjusted EBITDA), compared to 1.29x in 1Q26. The progress of Total Debt and Cash and Cash Equivalents in the quarter incorporates the **R\$ 535 million enrollment** at the end of 2Q26 through CRI that registered demand of 1.2x the **offered volume, demonstrating the market's recognition of the Company's credit quality**. The transaction was issued at 97% of the CDI rate, taking advantage of a favorable market window.

Cash and cash equivalents ended the quarter with a 13% increase. During the period, cash flow was impacted by dividend payments and disbursements related to the acquisitions of Pátio Higienópolis and Pátio Paulista, effects that were more than offset by the enrollment

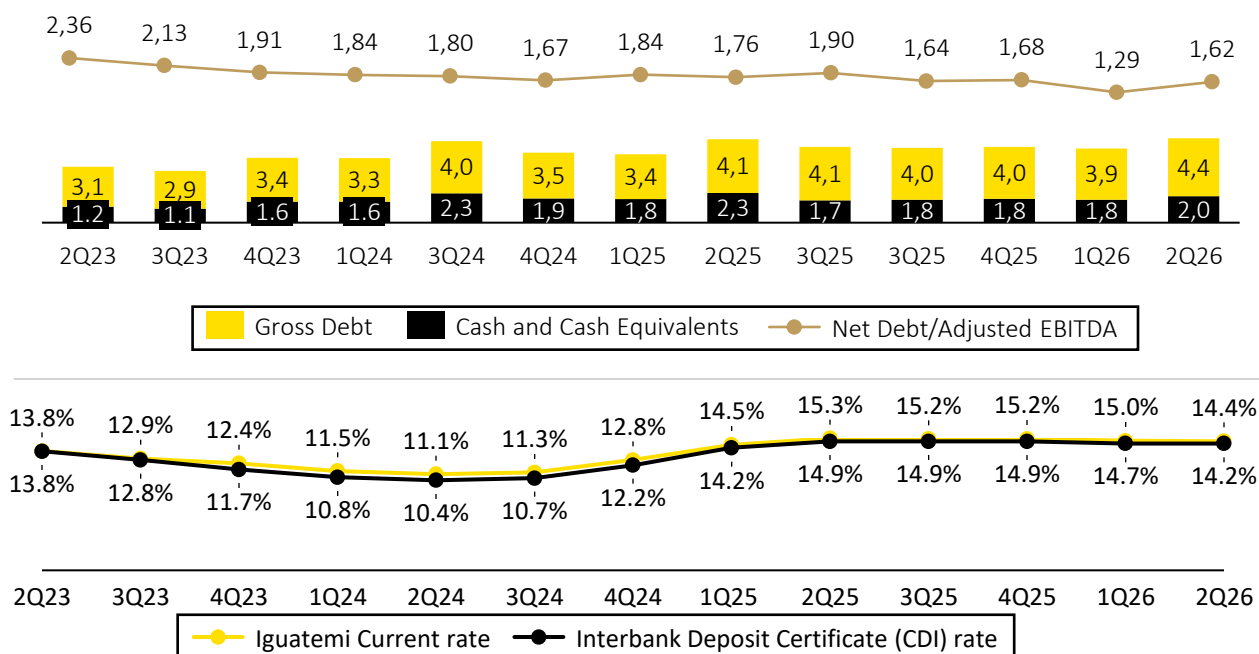
of CRI. Excluding capital gains from the sale of minority interests in 2Q25 and 1Q26, adjusted leverage would end the quarter at 1.81x.

The enrollment is part of a liability management operation. In early July, the Company prepaid bonds with a cost of CDI rate + 1.63% and maturities in 2027 and 2028. With this substitution, the average cost of debt should decrease in the coming quarters to approximately 100.5% to 101.0% of the CDI rate, a more favorable level than that reported at the end of 2Q26 (101.9% of the CDI rate), and the average maturity will increase from the current 4.7 years to 4.9 years, combining a longer maturity profile and a reduction in financial expenses in the coming periods.

Consolidated Data (R\$ thousand)	06/30/26	03/31/26	Change %
Total Debt	4,436,282	3,941,725	12.5%
Cash and Cash Equivalents	2,298,069	2,033,267	13.0%
Net Debt	2,138,213	1,908,458	12.0%
EBITDA (LTM)	1,292,761	1,437,961	-10.1%
Adjusted EBITDA (LTM) ⁽¹⁾	1,322,778	1,477,612	-10.5%
Net Debt/EBITDA	1.65x	1.33x	0.33x
Net Debt/Adjusted EBITDA ⁽¹⁾	1.62x	1.29x	0.32x
Cost of Debt (% CDI rate)	101.9%	102.2%	-0.3 p.p.
Debt Term (years)	4.7	4.5	0.22

(1) Excluding the straight-line effect and swap of shares.

Debt and leverage progress



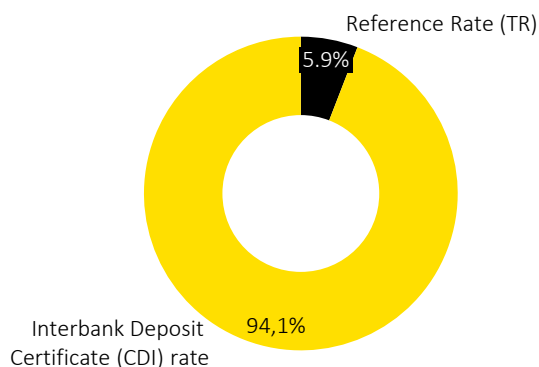
INDEBTEDNESS

THE COST OF DEBT REMAINS STABLE, EVEN IN AN ENVIRONMENT OF HIGH INTEREST RATES

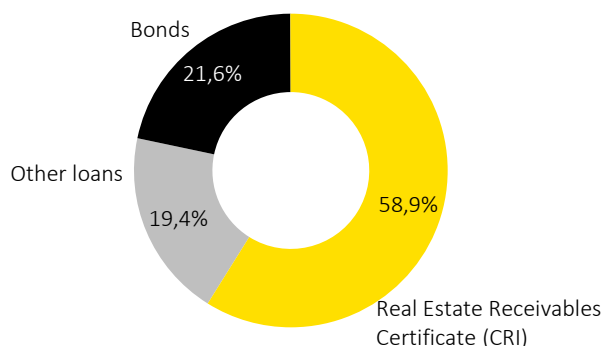
	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26
Debt Term (years)	4.7	4.7	4.6	4.3	4.7	5.5	5.3	5.1	4.9	4.8	4.7	4.5	4.7
Cost of Debt (% CDI rate)	101%	102%	106%	107%	107%	106%	105%	103%	102%	102%	102%	102%	102%

Total Debt by Index and Term (R\$ thousand)	06/30/2026	%	03/31/2026	%
Reference Rate (TR)	261,003	5.9%	271,954	6.9%
Interbank Deposit Certificate (CDI) rate	4,175,279	94.1%	3,669,772	93.1%
Short term	498,422	11.2%	385,588	9.8%
Long Term	3,937,860	88.8%	3,556,137	90.2%

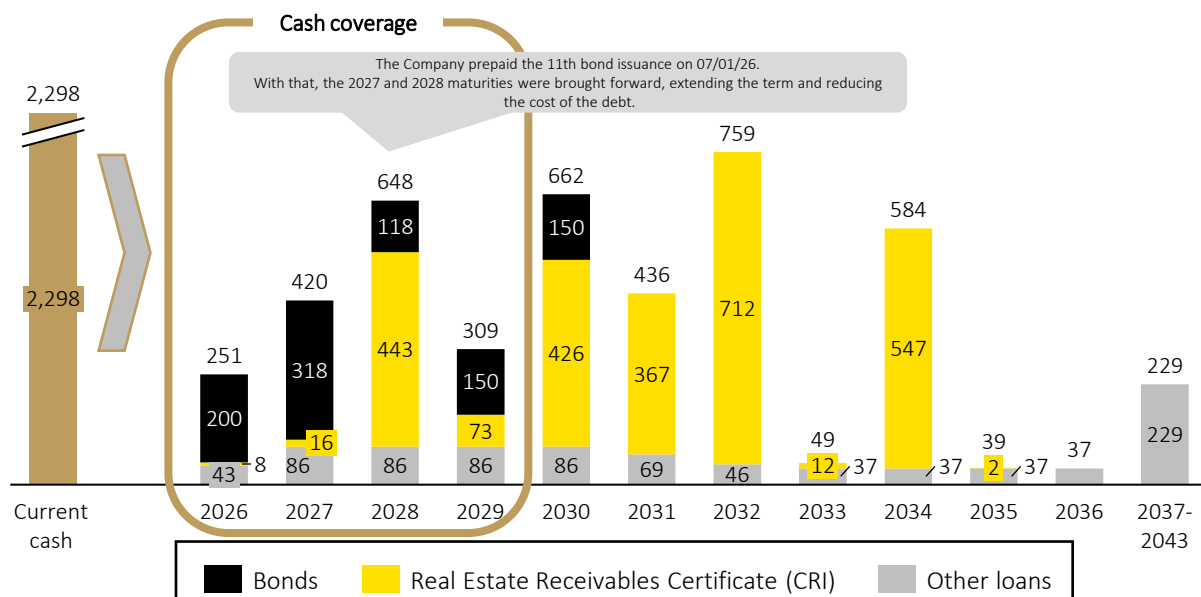
Debt profile by index



Debt profile by type¹



Debt amortization schedule (1) - Annual (R\$ millions)



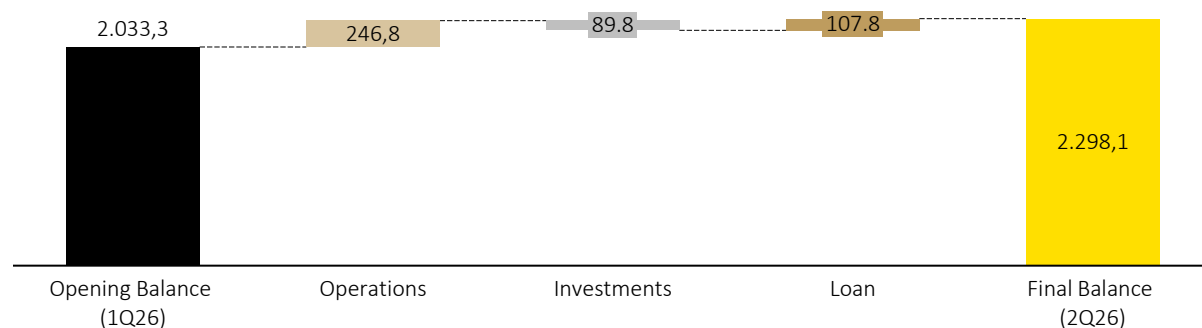
(1) Cash vision; does not include the prepayment of the 2nd series of the 11th bond issuance (IGTAB1) made on July 1, 2026;

CASH FLOW

Iguatemi's adjusted cash balance (considering the balance of Cash, Cash Equivalents, and Financial Investments) increased by R\$ 264.8 million compared to the previous quarter (1Q26), ending at R\$ 2,298 million.

The main variations were (R\$ million):

- Net cash generated from operating activities⁽¹⁾ of R\$ 246.8 million;
- Net cash from investing activities⁽²⁾ negative by R\$ 89.8 million;
- Net cash from financing activities⁽³⁾ of positive R\$ 107.8 million.



- (1) Operating Cash adjusted to negative R\$ 196.0 million relating to interest payments and net monetary variations.
 (2) Investment Cash adjusted to negative R\$ 196.8 million classified as "Financial Investments."
 (3) Financing Cash adjusted to R\$ 137.1 million in "Others."

INVESTMENTS

In 2Q26, Iguatemi invested R\$ 132.3 million in total CAPEX. Considering M&As (Acquisitions and sales), the total net investment was R\$ 186.6 million in the quarter.

CAPEX (R\$ thousand)	2Q26	06M26
Maintenance	23,443	32,977
Real Estate Property Development	80,639	141,765
Others	28,206	51,702
Total⁽¹⁾	132,289	226,444
Acquisitions	54,272	54,680
Divestments ⁽²⁾	-	-260,371
Total Net Investment	186,561	20,753



Shopping Higienópolis Mall

- (1) This does not include capitalization amounts, which totaled R\$ 24.3 million on a year-to-date basis.
 (2) The value takes into account the R\$ 191.7 million received in XPML11 shares in March 2026, in addition to the R\$ 68.7 million received in cash.



IGUATEMI PORTFOLIO

Portfolio	City	Total Average GCA (m ²) ⁽¹⁾	Average Total GLA (m ²)	Iguatemi Interest	Iguatemi GLA (m ²)	Occupancy rate
Iguatemi São Paulo	São Paulo	48,459	48,459	59.66%	28,911	98.1%
JK Iguatemi	São Paulo	34,083	34,083	100.00%	34,083	98.3%
Pátio Higienópolis	São Paulo	34,118	34,118	28.95%	9,877	98.3%
Pátio Paulista	São Paulo	38,135	38,135	14.45%	5,510	99.0%
Market Place	São Paulo	20,729	20,729	51.00%	10,572	93.5%
Iguatemi Alphaville	Barueri	30,961	30,961	51.00%	15,790	96.5%
Iguatemi Campinas	Campinas	77,499	73,330	70.00%	51,331	95.9%
Galleria	Campinas	32,161	32,161	51.00%	16,402	97.2%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	Sorocaba	64,109	64,109	61.01%	39,115	96.7%
Iguatemi Esplanada - proprietary area ⁽³⁾	Sorocaba	6,556	3,678	100.00%	3,678	100.0%
Shopping Rio Sul Mall	Rio de Janeiro	51,812	51,812	16.63%	8,616	99.1%
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43,382	43,382	65.00%	28,198	92.7%
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43,748	43,748	70.00%	30,624	91.3%
Southeast Subtotal		525,752	518,705	54.50%	282,708	96.4%
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	68,823	68,823	42.58%	29,305	98.6%
Praia de Belas	Porto Alegre	46,168	46,168	50.55%	23,338	95.5%
South Subtotal		114,991	114,991	45.78%	52,643	97.9%
Iguatemi Brasília	Brasília	34,551	34,551	64.00%	22,113	98.2%
Federal District Subtotal		34,551	34,551	64.00%	22,113	98.2%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20,054	20,054	51.00%	10,228	98.1%
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	20,119	20,119	54.00%	10,865	96.8%
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁵⁾	Campinas	27,534	27,534	77.00%	21,201	99.8%
Outlet and Power Center Subtotal		67,708	67,708	62.46%	42,293	98.4%
Shopping Malls Subtotal		743,002	735,955	54.32%	399,757	96.9%
Market Place Tower I	São Paulo	15,345	15,345	51.00%	7,826	100.0%
Market Place Tower II	São Paulo	13,389	13,389	51.00%	6,828	81.4%
Iguatemi Tower Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	10,276	10,276	42.58%	4,376	100.0%
Sky Galleria Tower	Campinas	14,500	14,500	52.00%	7,540	100.0%
Towers Subtotal		53,510	53,510	49.65%	26,570	95.3%
Total		796,512	789,465	54.00%	426,327	96.8%

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 Maiorama Participações.

5) Power Center located attached to Shopping Iguatemi Campinas.

CONSTRUCTION POTENTIAL

OUR EXTENSIVE LAND INVENTORY ALLOWS US TO CONTINUE WITH OUR DENSIFICATION STRATEGY AND POTENTIAL EXPANSIONS

In the medium/long term, Iguatemi will continue to use its construction potential of approximately 1,568 thousand square meters of private/real estate area to strengthen its existing properties.

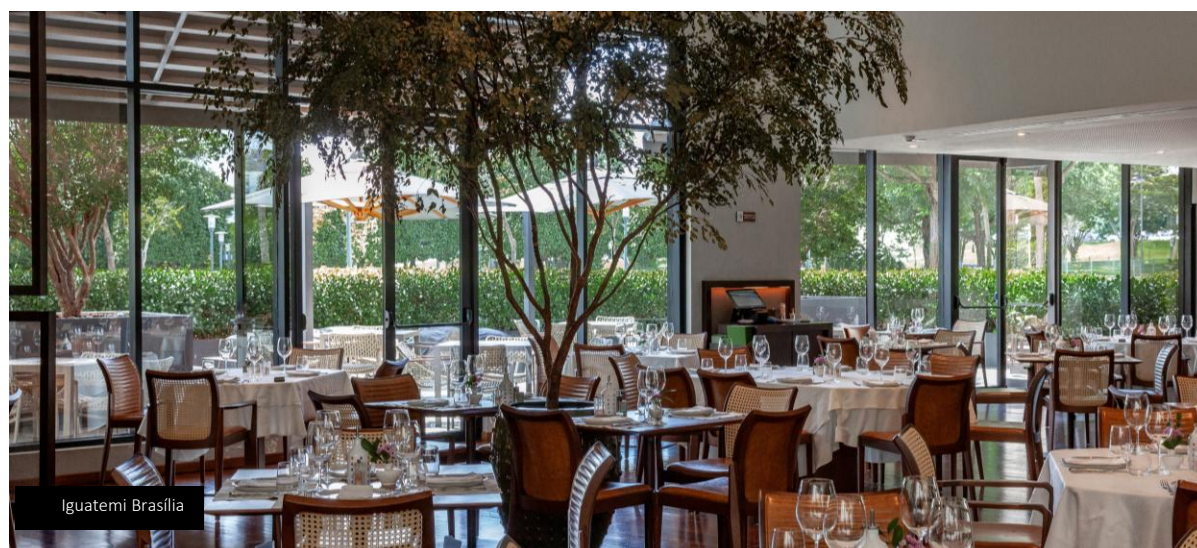
surrounding our ventures. For this reason, we have been selling fractions of our land for the development of mixed-use projects (commercial, residential, mixed, and multifamily).

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

Enterprise	Land area (m ²)	Potential Development m ² (shopping mall and tower)	% Iguatemi
Iguatemi Campinas - Annex Land ⁽¹⁾	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	51.0%
Iguatemi Brasília	80,967	5,292	64.0%
Iguatemi Rio Preto	108,112	41,500	70.0%
Total	1,106,254	1,567,554	37.2%
Built/commercialized GLA		365,420	
Percentage of expansion		429.0%	

(1) Exchange option + preference.

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



INVESTMENT PROPERTIES

THE ESTIMATED FAIR VALUE OF THE PROPERTIES IN OPERATION IS 78.8% ABOVE THE COMPANY'S ENTERPRISE VALUE.

The fair value of properties in operation and under development, already considering the interests acquired in the Pátio Paulista and Pátio Higienópolis shopping malls and the sales of minority interests that took place in 1Q26, ended the first half of 2026 at R\$16.8 billion, 78.8% above the Company's *Enterprise Value* in 2Q26.

The fair value of investment properties was estimated using the Discounted Cash Flow methodology. All calculations are based on the analysis of the physical qualifications of the properties under study and on various

information gathered in the market, which are used to determine the fair value of the developments.

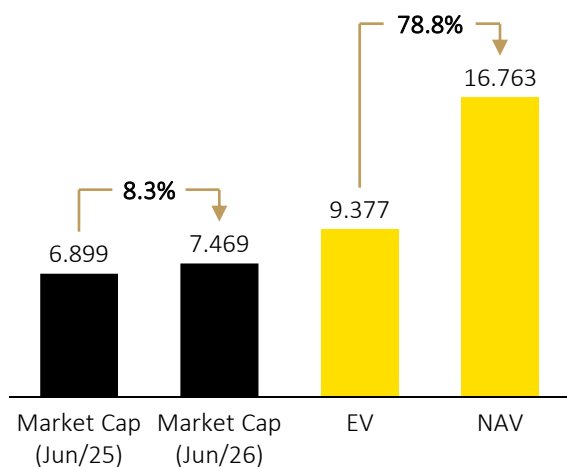
The following assumptions were used:

- Actual discount rate of 9.2% p.a.;
- Perpetuity real growth rate of 2.0% p.a.;
- No greenfield projects are included in the calculation.

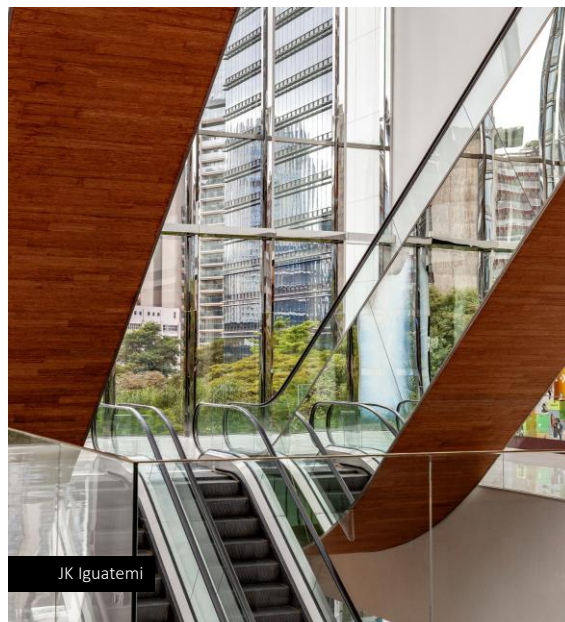
	2017	2018	2019	2020	Equivalent Unit					
	2021	2022	2023	2024	2025	6M26				
Value at 100% (BRL million)	19,328	21,830	24,780	24,888	23,859	20,908	22,728	26,988	32,203	32,203
Iguatemi Interest (BRL million)	10,534	11,872	14,011	14,612	14,034	12,752	14,070	15,631	17,168	16,763
Total GLA (thousand m ²)	746	757	710	711	709	723	727	753	753	751
Owned GLA (thousand m ²)	455	459	453	471	469	489	490	481	481	450
Number of Shares (thousand)	176,612	176,612	176,612	176,612	264,109	300,585	300,585	300,585	296,728	296,728
Share price (BRL)	37.14	36.86	52.98	39.97	16.90	17.59	23.63	17.27	25.57	25.01
NAV per Share (BRL)	59.65	67.22	79.33	82.74	53.14	42.42	46.81	52.00	57.86	56.49

Base date: 06/30/2026

NAV and Company Market Cap (R\$ millions)⁽¹⁾



(1) Market Cap and EV base date: 06/30/2026;



EVENTS

NEW INITIATIVES REINFORCE THE POSITIONING OF THE ASSETS AS CENTERS OF CULTURE, WELL-BEING, AND EXPERIENCES

CONTEMPORARY BRAZIL

Reinforcing its position as a promoter of culture and knowledge, Iguatemi launched the **Contemporary Brazil series**, led by Professor Fernando Schüler and held at the new **Teatro Iguatemi São Paulo Theater**. The initiative brings together experts to discuss topics relevant to the country's development.

In recent editions, **Professor HOC, Marcos Troyjo, and Luiz Felipe Pondé** discussed Brazil's position in the face of global economic, technological, and geopolitical changes, promoting reflection on the challenges and opportunities for the country's development.



Teatro Iguatemi Theater - Contemporary Brazil

Following the success of Iguatemi Talks Fashion, **JK Iguatemi launched the 1st edition of Iguatemi Talks Wellness in June**, an initiative focused on the themes of well-being, longevity, and quality of life. The event brought together major national and international figures in a program of panels and immersive experiences.

With **20% participation from Iguatemi One customers**, the event featured **activations from partner brands**, such as **ALO Yoga**, and generated widespread media coverage, with the potential to reach over 2 million people.

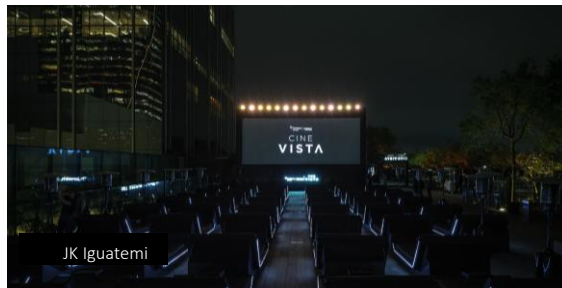


JK Iguatemi

12th EDITION OF CINE VISTA - JK IGUATEMI

Reinforcing its role as one of the main cultural and entertainment hubs in the city of São Paulo, **JK Iguatemi held the 12th edition of Cine Vista between**

May and June, a proprietary event already established in the city's cultural calendar. The event **featured 23 films and achieved 100% occupancy, bringing together more than 2,000 people**, 37.5% of whom were Iguatemi One customers, and was sponsored by Bradesco Principal.



ARRAIÁ - SHOPPING RIOSUL MALL

Reinforcing its position as an important leisure and entertainment hub, **Shopping RIOSUL Mall held the second edition of its traditional Arraiá (Brazilian June Festival) on June 27 and 28, under the management of Iguatemi**. The event brought together more than 5,000 people in a program that combined musical attractions, children's activities, and food options, and was sponsored by Bradesco and iFood. In addition to strengthening relationships with customers and sponsors, **the initiative raised 1.4 tons of food for the Viva Rio NGO and generated wide media visibility, with 12 articles published.**



RIOSUL

PÁTIO GOURMET - PÁTIO HIGIENÓPOLIS

On **June 27 and 28**, **Pátio Higienópolis hosted the 13th edition of Pátio Gourmet**, bringing together **15 restaurants from São Paulo** in an open-air experience focused on gastronomy, entertainment, and socializing. With an audience exceeding 8,000 people, the event featured sponsorship and activations from brands such as Bradesco Principal, American Express, and Gourmet iFood, in addition to musical performances and children's activities in partnership with Ri Happy.



ESG

IGUATEMI RELEASES ITS 4TH SUSTAINABILITY REPORT

Iguatemi has published its **4th Sustainability Report**, consolidating another cycle of an ESG agenda integrated into its business strategy. The document reflects a journey that **has evolved from laying the groundwork in 2021 to a stage of maturity**, translating into concrete progress in all three dimensions of the agenda.



Environmental | Decarbonization with method

The year 2025 marked the structuring of the decarbonization plan aligned with the SBTi (Science Based Targets initiative) methodology, guiding the reduction of Scope 1 and 2 emissions in the coming years. The results already reflect this trajectory: The Company operates with **100% renewable energy**, has achieved **94.3% waste reuse**, and maintains its **Gold Seal in the GHG Protocol** for the third consecutive year. Furthermore, the progress towards LEED certification of the portfolio continues as an active front in the sustainable construction strategy.



Casa Figueira Campinas - LEED Gold

Social | Diversity that reflects culture

In the people-focused agenda, the highlight was the representation of women at all levels of leadership: **56% of the Executive Committee, 40% of the statutory executive board, and 54% of leadership positions** are held by women. This result is in addition to a consistent investment in development, training and well-being, recognized by maintaining the Top Employer seal for the 5th consecutive year. Iguatemi also structured a new Private Social Investment strategy, which reached BRL 12 million in 2025, distributed among Cities, Citizenship, Education, and Culture.



Governance | Maturity and transparency

In governance, the annual evaluation of the Board of Directors achieved a **94.3% approval rating** (+3 p.p. vs. 2024), reinforcing the soundness of internal practices. In the market, the Company renewed its presence in the **ISE B3 portfolio (75.83 points)**, and **maintained its B rating in the CDP**, in addition to advancing in the prototyping of adjustments to IFRS S1 and S2.

These advancements reinforce Iguatemi's commitment to generating long-term sustainable value, supported by responsible management of environmental, social, and governance aspects.





CAPITAL MARKETS

Iguatemi is listed on the B3 stock exchange, with the ticker symbols IGTI11, IGTI3, and IGTI4, and is part of several indices, such as: GPTW, IBOV, ISE, IBRA, IBXX, ICO2, IDVR, IGCT, IGCX, IMOB, ITAG, SMML, TEVA, FTSE Emerging Markets.

Our main shareholders and the Company's free float, as of 06/30/2026, are described in the table below:

Shareholding Structure (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (Common)	IGTI4 (Preferred)	IGTI11 (Units)		Equivalent Unit	
	# 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	22,810,520	2,253,998	212,246,855	424,493,710	216,471,500	72.95%
Treasury	1,510,000	36,200	82,454	164,908	313,683	0.11%
Total	554,453,150	2,290,198	216,539,279	433,078,558	296,728,385	100.0%

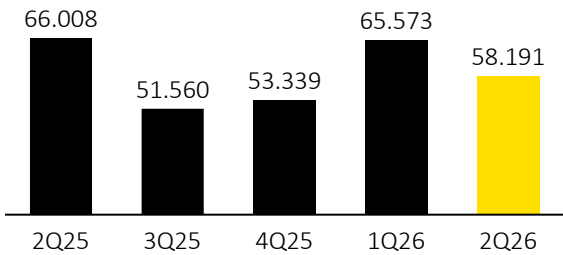
Iguatemi's Unit closed the 2Q26 trading at R\$ 25.01. Currently, 14 market analysts have active coverage at Iguatemi.

The return generated for shareholders closed 2Q26 with an increase of 3.5% compared to 2Q25.

IGTI11	
Final price (06/30/2026)	R\$ 25.01
Highest price 2Q26	R\$ 30.19
Lowest price 2Q26	R\$ 23.30
Appreciation in 2Q26	-11.58%
Number of equivalent units	296,728,385
Market Cap (06/30/2026)	R\$ 7,421,176,916
Average daily liquidity 2Q26	R\$ 58,191,018

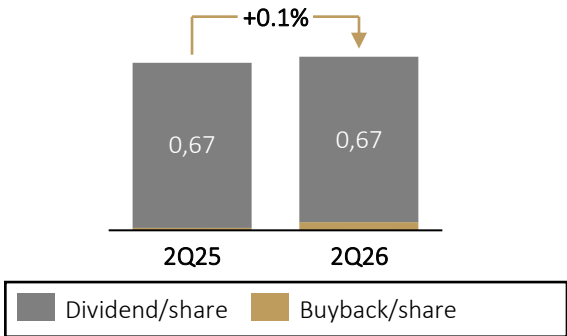
Source: Bloomberg. Base date: 06/30/2026

Quarterly average daily volume (R\$ thousand)



Source: Bloomberg. Base date: 06/30/2026

Return generated to the shareholder (R\$/share)*



*Dividends + Treasury shares buyback divided by equivalent Units in the period





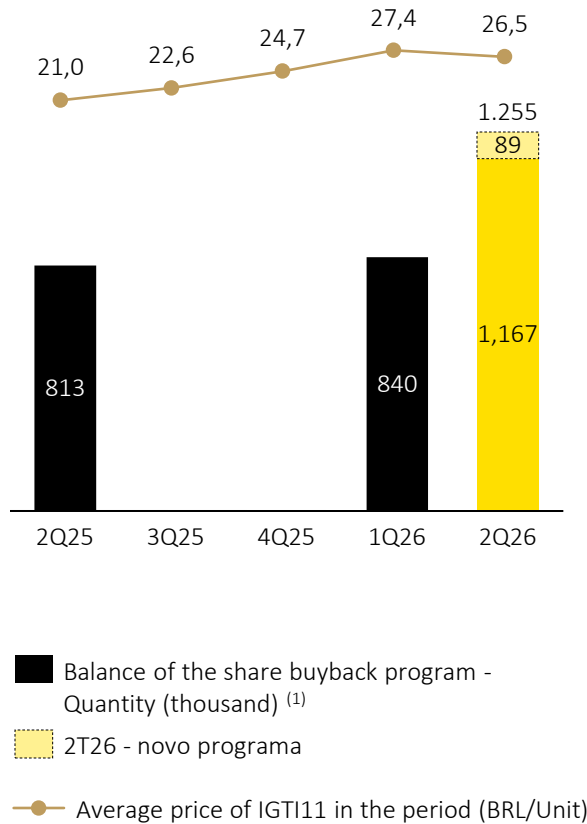
CAPITAL MARKETS

Following the conclusion of the previous program, in which the Company executed 26% of the approved volume, **Iguatemi approved, on June 9, 2026, a new share buyback program of R\$ 60.3 million (~2.5 million equivalent units).**

The continuation of the program reflects the Company's discipline in capital allocation and its opportunistic approach to acquiring shares at attractive levels.

By the end of 2Q26, 72,286 equivalent units (IGTI11, IGTI3 and IGTI4) had been acquired under the new program, representing approximately 3% of the approved volume and an investment of R\$ 1.7 million. Taking both programs into account, the total number of shares acquired in 2Q26 was 398,943 equivalent units.

Progress in the share buyback program and SWAP



(1)Equivalent units, considers buyback of IGTI11, IGTI3, and IGTI4.



Shopping RIOSUL Mall

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 bound by arbitration at the Market Arbitration Chamber, as per the arbitration clause contained in its Articles of Incorporation.

ABOUT IGUATEMI S.A.

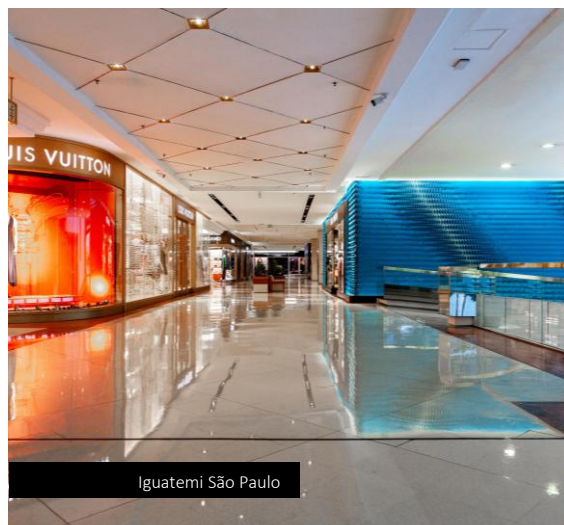
Iguatemi is one of the largest full-service companies in the Brazilian shopping mall industry. Its activities cover the whole range of the business, from conception, planning to development and management of regional shopping malls, premium e-commerce under the marketplace model, premium outlets and 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 is celebrating 60 years in the market in 2026, and currently holds interest in 17 shopping malls, two premium outlets, a premium e-commerce marketplace, and four commercial towers.

The ventures together total 789.4 thousand square meters of average total GLA, with their owned GLA corresponding to 449.5 thousand square meters.

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.

Considerations regarding business prospects, estimates of operating and financial results, and growth prospects for Iguatemi, eventually expressed in this report, constitute only projections and, as such, are based exclusively on Iguatemi's management's expectations regarding the future of the business and its continued access to capital to finance the Company's business plan. These considerations depend substantially on changes in market conditions, government regulations, competitive pressures, the performance of the sector and the Brazilian economy, among other factors, and are therefore subject to change without notice.



Iguatemi São Paulo



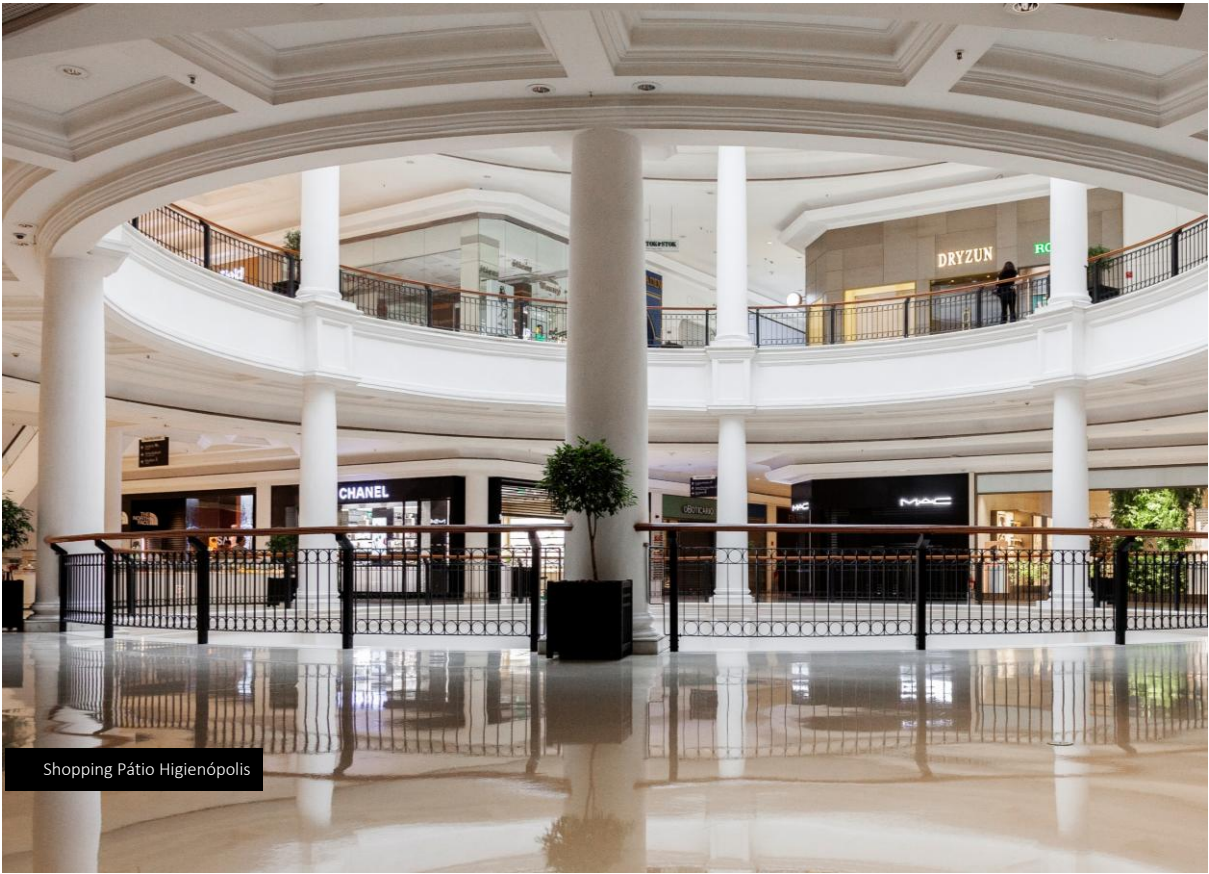
APPENDIX

As announced at the time, the results for 2Q25 began to reflect the full consolidation of the interests in the Pátio Higienópolis and Pátio Paulista assets—both by Iguatemi and its partner investors—, raising the basis for comparison for that quarter. Effective 06/30/2025, the partners' interests will no longer be included in the Company's result. The movements were duly communicated in the Market Announcements of [April 15](#), [August 5](#), and [August 29, 2025](#). This effect is not isolated.

In the last year, the Company conducted a significant cycle of portfolio movements, combining strategic acquisitions, increased interest in dominant ventures, and recycling of assets with lower relative potential—in total, **8 assets had changes in interest**, as detailed in the table on the side.

To ensure comparability between 2Q25 and 2Q26, the Company recalculated 2Q25 on a pro forma basis, excluding the results of assets that experienced changes in interest during the period, **as per the reconciliation in the next page.**

% Iguatemi Portfolio	2Q26	2Q25	Var. p.p.
Pátio Paulista	14.5%	11.5%	+3.0
Market Place	51.0%	100.0%	-49.0
Market Place Towers	51.0%	100.0%	-49.0
Iguatemi Alphaville	51.0%	60.0%	-9.0
Galleria	51.0%	100.0%	-49.0
Iguatemi Ribeirão Preto	65.0%	89.0%	-23.9
Iguatemi Rio Preto	70.0%	88.0%	-18.0
Praia de Belas	50.6%	57.6%	-7.0



Shopping Pátio Higienópolis



APPENDIX

Adjusted Managerial Income Statement – Reconciliation of Recurring and pro forma	2Q26 excluding straight-line effect	2Q25 excluding straight-line effect	% partners and capital gain adjustment	2Q25 Recurring	2Q26 vs 2Q25 Recurring	Pro Forma adjustment	2Q25 pro forma	2Q26 vs 2Q25 pro forma
Minimum monthly rental	217,947	246,127	13,696	232,431	-6.2%	-24,489	207,942	4.8%
Percentage Rental	29,742	29,943	1,048	28,895	2.9%	-2,216	26,679	11.5%
Temporary lease	31,123	31,749	1,658	30,091	3.4%	-3,767	26,323	18.2%
Management fee	23,882	20,469	0	20,469	16.7%	0	20,469	16.7%
Parking	65,354	72,539	3,512	69,027	-5.3%	-10,893	58,134	12.4%
Others (Mall)	6,236	4,717	0	4,717	32.2%	-349	4,368	42.8%
Retail (Iguatemi 365 and I-Retail)	67,111	53,334	0	53,334	25.8%	0	53,334	25.8%
Gross Revenue	441,394	458,878	19,915	438,964	0.6%	-41,715	397,249	11.1%
Taxes and discounts	-45,374	-51,713	-1,758	-49,955	-9.2%	7,496	-42,459	6.9%
Net Revenue	396,020	407,165	18,157	389,008	1.8%	-34,219	354,790	11.6%
Costs	-72,979	-72,555	-1,671	-70,883	3.0%	8,347	-62,536	16.7%
Administrative expenses	-36,019	-32,359	-172	-32,187	11.9%	0	-32,187	11.9%
Pre-Operational Expenses	-1,704	-1,088	0	-1,088	56.6%	0	-1,088	56.6%
Other Revenues (Exp.) Operating	4,881	143,824	140,643	3,181	53.5%	-248	2,933	66.4%
Income using the equity equivalence	366	411	0	411	-10.9%	0	411	-10.9%
EBITDA	290,565	445,398	156,956	288,442	0.7%	-26,120	262,322	10.8%
Depreciation and amortization	-37,120	-31,921	-270	-31,651	17.3%	-	-	-
EBIT	253,445	413,477	156,686	256,790	-1.3%	-	-	-
Financial Revenues	61,555	25,674	0	25,674	139.8%	-	-	-
Result from SWAP operation	0	0	0	0	n/a	-	-	-
Financial Expenses	-146,051	-211,147	-49,738	-161,408	-9.5%	-	-	-
Income Tax & Social Contribution on Net Profit (CSLL)	-35,114	-19,465	-8,017	-11,448	206.7%	-	-	-
Minority interest	-31	-29	0	-29	5.2%	-	-	-
Net profit	133,803	208,510	98,932	109,579	22.1%	-	-	-
FFO	170,923	240,431	99,202	141,230	21.0%	-	-	-

Adjusted Managerial Income Statement – Reconciliation of Recurring and pro forma	6M26 excluding straight-line effect	6M25 excluding straight-line effect	% partners and capital gain adjustment	6M25 Recurring	6M26 vs 6M25 Recurring	Pro Forma adjustment	6M25 pro forma	6M26 vs 6M25 pro forma
Minimum monthly rental	438,436	456,611	13,696	442,915	-1.0%	-24,489	418,426	4.8%
Percentage Rental	49,447	45,537	1,048	44,489	11.1%	-2,216	42,273	17.0%
Temporary lease	56,689	55,658	1,658	54,000	5.0%	-3,767	50,232	12.9%
Management fee	46,796	39,688	0	39,688	17.9%	0	39,688	17.9%
Parking	128,735	132,591	3,512	129,079	-0.3%	-10,893	118,186	8.9%
Others (Mall)	12,246	11,295	0	11,295	8.4%	-349	10,945	11.9%
Retail (Iguatemi 365 and I-Retail)	123,800	88,939	0	88,939	39.2%	0	88,939	39.2%
Gross Revenue	856,148	830,319	19,915	810,404	5.6%	-41,715	768,690	11.4%
Taxes and discounts	-91,261	-93,179	-1,758	-91,422	-0.2%	7,496	-83,925	8.7%
Net Revenue	764,887	737,140	18,157	718,983	6.4%	-34,219	684,764	11.7%
Costs	-143,601	-133,595	-1,671	-131,923	8.9%	8,347	-123,576	16.2%
Administrative expenses	-72,972	-68,292	-172	-68,119	7.1%	0	-68,119	7.1%
Pre-Operational Expenses	-2,786	-1,543	0	-1,543	80.6%	0	-1,543	80.6%
Other Revenues (Exp.) Operating	149,416	155,116	140,643	14,473	932.4%	-248	14,225	950.4%
Income using the equity equivalence	838	804	0	804	4.3%	0	804	4.3%
EBITDA	695,783	689,630	156,956	532,674	30.6%	-26,120	506,554	37.4%
Depreciation and amortization	-72,363	-56,542	-270	-56,272	28.6%	-	-	-
EBIT	623,420	633,088	156,686	476,402	30.9%	-	-	-
Financial Revenues	118,760	63,313	0	63,313	87.6%	-	-	-
Result from SWAP operation	0	0	0	0	n/a	-	-	-
Financial Expenses	-304,006	-330,826	-49,738	-281,087	8.2%	-	-	-
Income Tax & Social Contribution on Net Profit (CSLL)	-64,859	-43,168	-8,017	-35,151	84.5%	-	-	-
Minority interest	-54	-56	0	-56	-2.9%	-	-	-
Net profit	373,261	322,352	98,932	223,421	67.1%	-	-	-
FFO	445,624	378,894	99,202	279,694	59.3%	-	-	-

APPENDIX

As announced at the time, the financial results for 2Q25 began to reflect the full consolidation of the interests in the Pátio Higienópolis and Pátio Paulista assets—both by Iguatemi and its partner investors—raising the basis for comparison. It is worth noting that partner interests ceased to be included in our results as of 06/30/2025. The movements were duly communicated through the Market Announcements of [April 15](#), [August 5](#), and [August 29, 2025](#).

RECONCILIATION BETWEEN CONSOLIDATED FINANCIAL AND MANAGEMENT STATEMENTS.

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 Mall 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.

Furthermore, the Company presents adjusted management figures, which exclude the effects of discount straight-line effect and outlets, believing that this view reflects the best possible understanding of the financial results for the period. Finally, for a better understanding of the shopping mall business results, the shopping mall and retail results have been separated between pages 16 and 18.

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR THE SECOND QUARTER OF 2026

MANAGERIAL CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME FOR THE FISCAL YEAR

Management Income Statement	2Q26	2Q25	Change %	06M26	06M25	Change %
Gross Revenue	441,394	458,878	-3.8%	856,148	830,319	3.1%
Deductions, taxes, and contributions	-48,012	-61,160	-21.5%	-101,738	-117,177	-13.2%
Net Revenue	393,382	397,718	-1.1%	754,410	713,143	5.8%
Cost of Goods and/or Services Sold	-95,119	-94,871	0.3%	-170,613	-152,249	12.1%
Gross Result	298,263	302,847	-1.5%	583,797	560,894	4.1%
Operating Revenues/Expenses	-43,146	102,668	-142.0%	38,801	53,076	-26.9%
General & Administrative Expenses	-52,704	-43,052	22.4%	-121,109	-107,722	12.4%
Other Operating Revenues and Expenses	9,192	145,310	-93.7%	159,071	159,995	-0.6%
Equity Equivalence	366	411	-10.9%	838	804	4.3%
Result Before Financ. Income and Taxes	255,117	405,515	-37.1%	622,598	613,970	1.4%
Financial Result	-84,496	-175,533	-51.9%	-185,246	-254,623	-27.2%
Financial Revenues	61,555	25,674	139.8%	118,760	76,203	55.8%
Financial Expenses	-146,051	-201,207	-27.4%	-304,006	-330,826	-8.1%
Result Before Income Taxes	170,621	229,982	-25.8%	437,352	359,347	21.7%
Income Tax and Social Contribution on Profit	-35,533	-20,854	70.4%	-64,653	-42,771	51.2%
Profit/Loss for the Period	135,088	209,128	-35.4%	372,698	316,577	17.7%
Attributable to Member of the Controlling Shareholder	135,058	209,099	-35.4%	372,644	316,521	17.7%
Attributable to Non-Controlling Members	31	29	5.5%	54	56	-2.8%



APPENDIX

As announced at the time, the financial results for 2Q25 began to reflect the full consolidation of the interests in the Pátio Higienópolis and Pátio Paulista assets—both by Iguatemi and its partner investors—raising the basis for comparison. It is worth noting that partner interests ceased to be included in our results as of 06/30/2025. The movements were duly communicated through the Market Announcements of [April 15](#), [August 5](#), and [August 29, 2025](#).

CONSOLIDATED FINANCIAL AND RECONCILIATION STATEMENT OF INCOME FOR THE FISCAL YEAR

Financial Income Statement (BRL thousand)	2Q26	2Q25	Change %	06M26	06M25	Change %
Gross Revenue	437,182	454,829	-3.9%	848,117	822,670	3.1%
Deductions, taxes, and contributions	-47,927	-60,847	-21.2%	-101,441	-116,570	-13.0%
Net Revenue	389,255	393,982	-1.2%	746,676	706,100	5.7%
Cost of Goods and/or Services Sold	-100,268	-93,975	6.7%	-197,092	-168,418	17.0%
Gross Result	288,987	300,007	-3.7%	549,584	537,682	2.2%
Operating Revenues/Expenses	-39,580	101,115	-139.1%	62,076	68,055	-8.8%
General & Administrative Expenses	-47,404	-43,808	8.2%	-94,318	-91,074	3.6%
Other Operating Revenues and Expenses	9,113	145,170	-93.7%	158,898	159,851	-0.6%
Other Operating Revenues	9,931	412,593	-97.6%	356,862	428,213	-16.7%
Other Operating Expenses	-818	-267,423	-99.7%	-197,964	-268,362	-26.2%
Equity Equivalence	-1,289	-247	421.9%	-2,504	-722	246.8%
Result Before Financ. Income and Taxes	249,407	401,122	-37.8%	611,660	605,737	1.0%
Financial Result	-79,371	-171,503	-53.7%	-175,344	-246,950	-29.0%
Financial Revenues	77,967	47,976	62.5%	149,939	110,619	35.5%
Financial Expenses	-157,338	-219,479	-28.3%	-325,283	-357,569	-9.0%
Result Before Income Taxes	170,036	229,619	-25.9%	436,316	358,787	21.6%
Income Tax and Social Contribution on Profit	-34,951	-20,496	70.5%	-63,623	-42,203	50.8%
Profit/Loss for the Period	135,085	209,123	-35.4%	372,693	316,584	17.7%

STATEMENT OF INCOME FOR THE FISCAL YEAR — MANAGERIAL X FINANCIAL RECONCILIATION

Income Statement – Reconciliation between the financial statement and the management statement (BRL thousand)	Financial 2Q26	Adjustments	Management 2Q26	Financial 06M26	Adjustments	Management 06M26
Gross Revenue	437,182	4,212	441,394	848,117	8,031	856,148
Deductions, taxes, and contributions	-47,927	-85	-48,012	-101,441	-297	-101,738
Net Revenue	389,255	4,127	393,382	746,676	7,734	754,410
Cost of Goods and/or Services Sold	-100,268	5,149	-95,119	-197,092	26,479	-170,613
Gross Result	288,987	9,276	298,263	549,584	34,213	583,797
Operating Revenues/Expenses	-39,580	-3,566	-43,146	62,076	-23,275	38,801
General & Administrative Expenses	-47,404	-5,300	-52,704	-94,318	-26,791	-121,109
Other Operating Revenues and Expenses	9,113	79	9,192	158,898	173	159,071
Equity Equivalence	-1,289	1,655	366	-2,504	3,342	838
Result Before Financ. Income and Taxes	249,407	5,710	255,117	611,660	10,938	622,598
Financial Result	-79,371	-5,125	-84,496	-175,344	-9,902	-185,246
Financial Revenues	77,967	-16,412	61,555	149,939	-31,179	118,760
Financial Expenses	-157,338	11,287	-146,051	-325,283	21,277	-304,006
Result Before Income Taxes	170,036	585	170,621	436,316	1,036	437,352
Income Tax and Social Contribution on Profit	-34,951	-582	-35,533	-63,623	-1,030	-64,653
Profit/Loss for the Period	135,085	3	135,088	372,693	5	372,698
Attributable to Member of the Controlling Shareholder	135,054	4	135,058	372,639	5	372,644
Attributable to Non-Controlling Members	31	0	31	54	0	54



APPENDIX

STATEMENT OF INCOME FOR THE FISCAL YEAR – RECONCILIATION OF MANAGEMENT EBITDA VS. FINANCIAL EBITDA

Income Statement - Reconciliation between the financial statement and the management statement	Financial 2Q26	Adjustments ¹	Management 2Q26	Financial 2Q25	Adjustments	Management 2Q25
Gross Revenue	437,182	4,212	441,394	454,829	4,049	458,878
Taxes and discounts	-47,927	-85	-48,012	-60,847	-313	-61,160
Net Revenue	389,255	4,127	393,382	393,982	3,736	397,718
Costs	-73,097	118	-72,979	-72,428	-127	-72,555
Administrative expenses	-35,749	-271	-36,019	-32,344	-15	-32,359
Pre-Operational Expenses	-1,704	0	-1,704	-1,088	0	-1,088
Other Revenues (Exp.) Operating	9,113	79	9,192	145,170	140	145,310
Income using the equity equivalence	-1,289	1,655	366	-247	658	411
EBITDA	286,529	5,708	292,237	433,045	4,391	437,436
Depreciation and amortization	-37,122	2	-37,120	-31,923	2	-31,921
EBIT	249,407	5,710	255,117	401,122	4,393	405,515
Financial Revenues	77,967	-16,412	61,555	47,976	-22,302	25,674
Financial Expenses	-157,338	11,287	-146,051	-219,479	8,332	-211,147
Income Tax & Social Contribution on Net Profit (CSLL)	-34,951	-582	-35,533	-20,496	-358	-20,854
Minority interest	-31	0	-31	-29	0	-29
Net profit	135,054	4	135,058	209,094	5	209,099

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

Income Statement - Reconciliation between the financial statement and the management statement	Financial 2Q26	Adjustments ¹	Management 2Q26	Financial 2Q25	Adjustments ¹	Management 2Q25
Net profit	135,085	3	135,088	209,123	5	209,128
(+) Income tax / Social contribution	34,951	582	35,533	20,496	358	20,854
(+) Net Financial Expenses	79,371	5,125	84,496	171,503	4,030	175,533
EBIT (LAJ/R)	249,407	5,710	255,117	401,122	4,393	405,515
(+) Depreciation and Amortization	37,122	-2	37,120	31,923	-2	31,921
EBITDA	286,529	5,708	292,237	433,045	4,391	437,436
(+) Straight-line effect ²	-1,672	0	-1,672	7,961	0	7,961
Adjusted EBITDA	284,857	5,708	290,565	441,006	4,391	445,398
Adjusted EBITDA - Shopping Malls	276,763	5,708	282,471	438,520	4,391	442,912
Adjusted EBITDA - Retail	8,093	0	8,093	2,486	0	2,486

(1) Indirect participation in Shopping Iguatemi Porto Alegre Mall and attached tower (Iguatemi Business).



APPENDIX

STATEMENT OF INCOME FOR THE FISCAL YEAR – RECONCILIATION OF MANAGEMENT EBITDA VS. FINANCIAL EBITDA

Income Statement - Reconciliation between the financial statement and the management statement	Financial 06M26	Adjustments ¹	Management 06M26	Financial 06M25	Adjustments ¹	Management 06M25
Gross Revenue	848,117	8,031	856,148	822,670	7,649	830,319
Taxes and discounts	-101,441	-297	-101,738	-116,570	-607	-117,177
Net Revenue	746,676	7,734	754,410	706,100	7,043	713,143
Costs	-144,038	437	-143,601	-133,262	-333	-133,595
Administrative expenses	-72,222	-750	-72,972	-68,144	-147	-68,291
Pre-Operational Expenses	-2,786	0	-2,786	-1,543	0	-1,543
Other Revenues (Exp.) Operating	158,898	173	159,071	159,851	144	159,995
Income using the equity equivalence	-2,504	3,342	838	-722	1,526	804
EBITDA	684,024	10,937	694,961	662,280	8,233	670,513
Depreciation and amortization	-72,364	1	-72,363	-56,543	1	-56,542
EBIT	611,660	10,938	622,598	605,737	8,234	613,971
Financial Revenues	149,939	-31,179	118,760	110,619	-47,306	63,313
Financial Expenses	-325,283	21,277	-304,006	-357,569	26,743	-330,826
Income Tax & Social Contribution on Net Profit (CSLL)	-63,623	-1,030	-64,653	-42,203	-568	-42,771
Minority interest	-54	0	-54	-56	0	-56
Net profit	372,639	5	372,644	316,528	6	316,522

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

Income Statement - Reconciliation between the financial statement and the management statement	Financial 06M26	Adjustments ¹	Management 06M26	Financial 06M25	Adjustments ¹	Management 06M25
Net profit	372,693	6	372,699	316,584	-7	316,577
(+) Income tax / Social contribution	63,623	1,030	64,653	42,203	568	42,771
(+) Net Financial Expenses	175,344	9,902	185,246	246,950	7,673	254,623
EBIT (LAI/R)	611,660	10,938	622,598	605,737	8,234	613,971
(+) Depreciation and Amortization	72,364	-1	72,363	56,543	-1	56,542
EBITDA	684,024	10,937	694,961	662,280	8,233	670,513
(+) Straight-line effect ²	822	0	822	19,118	0	19,118
Adjusted EBITDA	684,846	10,937	695,783	681,398	8,233	689,631
Adjusted EBITDA - Shopping Malls	671,953	10,937	682,890	678,383	8,233	686,616
Adjusted EBITDA - Retail	12,893	0	12,893	3,015	0	3,015

(1) Indirect participation in Shopping Iguatemi Porto Alegre Mall and attached tower (Iguatemi Business).

APPENDIX

FINANCIAL CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Assets (BRL thousand)	06/30/2026	03/31/2026	Change %
Current assets	2,869,551	2,561,984	12.0%
Cash and Cash Equivalents	2,298,069	2,033,267	13.0%
Trade receivables	441,674	435,503	1.4%
Inventories	46,551	40,782	14.1%
Recoverable taxes	56,084	20,903	168.3%
Prepaid Expenses	16,871	22,053	-23.5%
Other current assets	10,302	9,476	8.7%
Non-current assets	7,196,483	7,115,192	1.1%
Long-term assets	477,516	581,845	-17.9%
Financial investments	0	0	n/a
Trade receivables	330,916	413,622	-20.0%
Deferred taxes	17,864	36,906	-51.6%
Credits with Related Parties	8,894	12,693	-29.9%
Other non-current assets	119,842	118,624	1.0%
Investments	6,548,319	6,374,799	2.7%
Equity interests	270,574	269,432	0.4%
Investment Properties	6,277,745	6,105,367	2.8%
Property, plant, and equipment	73,392	59,111	24.2%
Intangible assets	97,256	99,437	-2.2%
Total Assets	10,066,034	9,677,176	4.0%

Liabilities (BRL thousand)	06/30/2026	03/31/2026	Change %
Current Liabilities	1,049,718	907,354	15.7%
Social and labor obligations	36,719	28,703	27.9%
Suppliers	45,090	54,520	-17.3%
Tax obligations	36,526	55,454	-34.1%
Loans and financing	153,786	175,972	-12.6%
Bonds	344,688	209,616	64.4%
Other Obligations	405,194	355,502	14.0%
Profits and revenues to be appropriated	27,715	27,587	0.5%
Non-current liabilities	4,078,960	3,899,886	4.6%
Loans and financing	3,322,504	2,822,746	17.7%
Bonds	615,688	733,392	-16.0%
Liabilities owed to related parties	0	0	n/a
Others	43,571	246,243	-82.3%
Deferred taxes	15,341	11,289	35.9%
Provisions	33,049	33,152	-0.3%
Profits and revenues to be appropriated	48,807	53,064	-8.0%
Net worth	4,937,356	4,869,936	1.4%
Paid-In Share Capital	1,759,393	1,759,393	0.0%
Capital reserves	1,328,714	1,334,681	-0.4%
Profit Reserves	1,476,392	1,538,061	-4.0%
Accumulated Profit/Loss	372,639	237,585	56.8%
Non-Controlling Shareholders' Interest	218	216	0.9%
Total Liabilities	10,066,034	9,677,176	4.0%

APPENDIX

CASH FLOW STATEMENT

Consolidated (BRL thousand)	06/30/2026	03/31/2026
Net Cash - Operating Activities	50,771	166,791
Cash from operations	288,179	189,972
Net profit for the year	135,085	237,608
Depreciation and amortization	37,122	35,242
Gain or Loss on disposal of Permanent Assets	55	-188,762
Income using the equity equivalence	1,289	1,215
Monetary variations, net	75,987	78,474
Provisions for tax, labor, and civil risks	-103	15,352
Deferred income tax and social contribution	13,671	-9,316
Provision for share-based payments	4,555	4,556
Provision for bonus program	12,977	3,434
Provision for doubtful accounts	2,775	6,472
Loss (gain) in interest	0	0
Deferred Revenues	0	0
Amortization of enrollment costs	2,460	2,461
Non-Controlling Shareholders' Interest	0	0
Provision for inventory devaluation	0	0
Straight-line effect of COVID-19 discounts	2,306	3,236
Changes in assets and liabilities	-64,397	144,491
Others	-173,011	-167,672
Net Cash - Investing Activities	-286,573	-92,634
Financial investments	-196,755	-53,421
Acquisitions of non-current assets	-198,551	-106,933
Sale of Fixed Assets	111,606	68,700
Others	-2,873	-980
Net Cash - Financing Activities	244,987	-100,375
Amortization of financings	-40,228	-25,034
Dividends Paid	-49,935	-49,935
Loan enrollment	535,000	0
Proceeds from Bond Issuance	0	0
Proceeds from Share Issuance	0	0
Others	-199,850	-25,406
Increase (Decrease) in Cash and Cash Equivalents	9,185	-26,218
Initial balance of Cash and Cash Equivalents	9,795	36,013
Closing balance of Cash and Cash Equivalents	18,980	9,795

1- In 4Q25, a reclassification was carried out to better present the net investment for the period. Therefore, sales of interest to Funcef and RBR were included in the Non-Current Asset Acquisitions line item, providing greater clarity in the financial statements from an annual perspective.

APPENDIX

ADJUSTED CASH FLOW STATEMENT

Consolidated (adjusted)	06/30/2026	03/31/2026
Net Cash - Operating Activities	246,774	366,094
Cash from operations	347,041	250,511
Net profit for the year	135,085	237,608
Depreciation and amortization	37,122	35,242
Gain or Loss on disposal of Permanent Assets	55	-188.762
Income using the equity equivalence	1,289	1,215
Monetary variations, net	134,849	139,013
Provisions for tax, labor, and civil risks	-103	15,352
Deferred income tax and social contribution	13,671	-9,316
Provision for share-based payments	4,555	4,556
Provision for bonus program	12,977	3,434
Provision for doubtful accounts	2,775	6,472
Loss (gain) in interest	0	0
Adjustment to fair value	0	0
Amortization of enrollment costs	2,460	2,461
Non-Controlling Shareholders' Interest	0	0
Provision for inventory devaluation	0	0
Straight-line effect of COVID-19 discounts	2,306	3,236
Changes in assets and liabilities	-64,397	144,491
Others	-35,870	-28.908
Net Cash - Investing Activities	-89,818	152,458
Financial investments	0	191,671
Acquisitions of non-current assets	-198,551	-106,933
Sale of Fixed Assets	111,606	68,700
Others	-2,873	-980
Net Cash - Financing Activities	107,846	-239,139
Amortization of financings	-40,228	-25,034
Dividends Paid	-49,935	-49,935
Loan enrollment	535,000	0
Proceeds from Bond Issuance	0	0
Proceeds from Share Issuance	0	0
Payment of interest	-137,141	-138,764
Others	-199,850	-25,406
Increase (Decrease) in Cash and Cash Equivalents	264,802	279,413
Initial Balance of Cash, Cash Equivalents, and Financial Investments	2,033,267	1,753,854
Closing Balance of Cash, Cash Equivalents, and Financial Investments	2,298,069	2,033,267

Operating Cash adjusted to negative BRL 196.0 million relating to interest payments and net monetary variations.

Investment Cash adjusted to negative BRL 196.8 million classified as "Financial Investments."

Financing Cash adjusted to BRL 137.1 million in "Others."

GLOSSARY

GLA: Gross Leasable Area.

Own GLA: Total GLA x Iguatemi's interest 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 lease, 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 m²: Minimum rental, overage, and temporary lease 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 a percentage of sales: Total rental (minimum + overage) + condominium costs + promotional fund divided by total sales. Reported in the "cash" vision.

EBITDA: Non-accounting measurement prepared by Iguatemi's management, calculated in accordance with the provisions of CVM Circular Letter No. 156/2022, consisting of operating profit plus net financial result and 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 from ventures consolidated in the Iguatemi interest.

Occupancy rate: Total leased and occupied GLA divided by Total GLA.

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

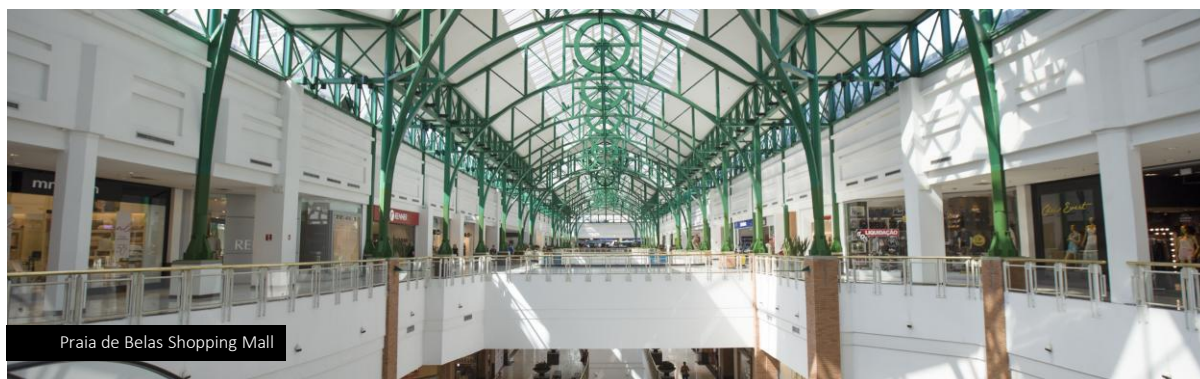
Total Sales: Total sales reported by stores in each of the malls in which Iguatemi holds an interest.

Total Sales per m²: Total sales divided by total malls GLA.

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

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

Pro forma vision: A management presentation that adjusts the comparative periods to reflect the Company's current portfolio composition, allowing for a more comparable analysis of operational performance.



Praia de Belas Shopping Mall