

**IGUATEMI S.A.**

CNPJ nº 60.543.816/0001-93

NIRE 35.300.027.248

**FATO RELEVANTE**

**Acordo de Investimento no Shopping RIOSUL**

**Iguatemi S.A. (“Iguatemi” ou “Companhia”)**, em cumprimento ao art. 157, §4º da Lei nº 6.404/76 e em atendimento ao disposto na Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021 e suas alterações posteriores, vem informar aos seus acionistas e ao mercado em geral que **celebrou um acordo de investimento (“Acordo de Investimento”)** com a Combrashop Cia Brasileira de Shopping Centers, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob nº 78.238.813/0001-01, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Candido de Abreu, nº 127, subsolo, Centro Cívico, CEP 80530-000 (“**Combrashop**”), com o objetivo de participar do investimento destinado à aquisição de ações representativas da totalidade do capital social da BRASC RS Shopping Center S.A. (“**BRASC**”) detidas pelo Brazil Retail Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“**Vendedor**”), que detém, indiretamente, **participação equivalente a 54% (cinquenta e quatro por cento) do Shopping Center Rio Sul (“Shopping RIOSUL”)**, por meio do exercício pela Combrashop de direito de preferência a ela garantido por **Acordo de Acionistas**, nos mesmos termos e condições que lhe foram ofertadas.

**A Iguatemi participará da operação em conjunto com o BB Premium Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.375.187/0001-37 (“**BBIG FII**”), inicialmente mediante a subscrição e integralização de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

**A Iguatemi e o BBIG FII acordaram a subscrição e integralização de Certificados de Recebíveis Imobiliários** de emissão de uma sociedade da qual a Combrashop detém a totalidade das quotas representativas do seu capital social, **cujos recursos serão destinados pela Combrashop à aquisição das ações da BRASC.**

**Após a conclusão da operação e o cumprimento de determinadas etapas previstas no Acordo de Investimento, as participações das partes observarão as seguintes proporções do empreendimento:**

- **Combrashop passará a ser titular de 50,1%;**
- **Iguatemi passará a ser titular de 16,6%;**
- **BBIG FII passará a ser titular de 33,3%.**

O Acordo de Investimento prevê que **a Iguatemi será contratada como administradora**

**do Shopping RIOSUL**, após a conclusão da aquisição das ações da BRASC pela Combrashop.

**A oportunidade de investimento no Shopping RIOSUL está alinhada à estratégia da Iguatemi de estar presente nas principais propriedades, nos mercados mais importantes do País**, fortalecendo o seu portfólio de ativos. Uma vez concluída essa operação, a Iguatemi adicionará ao seu portfólio a participação em um dos shoppings mais relevantes do País, na cidade do Rio de Janeiro, que representa o segundo maior PIB do Brasil.

**O Shopping RIOSUL foi o primeiro shopping construído no Rio de Janeiro** e protagoniza momentos importantes na vida dos cariocas há mais de 40 anos. **Localizado a menos de 15 minutos do aeroporto, no bairro de Botafogo, um dos principais bairros do Rio**, o empreendimento reúne diversas marcas, serviços e opções gastronômicas em 52 mil m<sup>2</sup> de ABL.

**O seu entorno é altamente qualificado sendo 81% dos domicílios nas classes A/B e renda média duas vezes maior que a cidade.** Dentro de um raio de 5 km contempla os renomados bairros de Ipanema, Copacabana, Leme, Lagoa, Flamengo e Leblon, além de próximo aos principais pontos turísticos e cartões-postais da cidade.

Nos últimos anos, o empreendimento apresentou uma performance financeira robusta, **com crescimento anual de dois dígitos na receita líquida entre 2021 e 2023**, fruto de um mix diversificado de lojas, serviços e entretenimento e ótimos indicadores.

**O investimento da Iguatemi na operação será de aproximadamente R\$ 360 milhões, sendo 70% do valor à vista e o restante em duas iguais parcelas anuais corrigidas a CDI, o que representa um *cap rate* de entrada de 7,7% sobre o resultado operacional (NOI) estimado de 2024.** Considerando as receitas oriundas da administração do empreendimento, líquidas de impostos, **estima-se um *cap rate* implícito de 11,0% e uma TIR de 17,1% para o investimento.**

**A consumação da operação deverá estar condicionada a determinadas condições precedentes**, tais como a aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE.

A Companhia manterá seus acionistas e o mercado em geral informados sobre o andamento da operação.

São Paulo, 08 de julho de 2024.

**Guido Barbosa de Oliveira**

Vice-Presidente de Finanças e Diretor de Relações com Investidores