COMUNICADO AO MERCADO

IGUATEMI S.A.

FECHAMENTO DA AQUISIÇÃO DO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS E SHOPPING PÁTIO PAULISTA

São Paulo, 15 de abril de 2025 – A **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 n° 44, de 23 de agosto de 2021 e suas alterações posteriores, vem, em complemento aos Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes divulgados em 09 e 10 de outubro de 2024, 18 de dezembro de 2024 e 11 de março de 2025, informar aos seus acionistas e ao mercado em geral que a sua afiliada, a sociedade IGUATEMI PPPH PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.345.290/0001-58 ("Iguatemi PPPH"), concluiu, em 14 de abril de 2025**, a aquisição da totalidade das quotas e/ou ações de emissão das sociedades BRASC SHOPPING CENTERS S.A., BRASC HIGI SHOPPING CENTERS S.A., BBH HIGIENÓPOLIS LTDA., BPY HIGI PARTICIPAÇÕES LTDA. E BPY HIGI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.** ("Participações Societárias")**, que são titulares, em conjunto, direta ou indiretamente, dos ativos imobiliários dos empreendimentos denominados Shopping Pátio Higienópolis e Shopping Pátio Paulista** ("Ativos"), representados pelas seguintes participações: (i) 60% (sessenta por cento) no condomínio do empreendimento principal do Shopping Pátio Paulista; (ii) 44,16% (quarenta e quatro vírgula dezesseis) na expansão do Shopping Pátio Paulista, e (iii) 50,1% (cinquenta vírgula um por cento) no empreendimento principal e na expansão do Shopping Pátio Higienópolis ("Operação").

O preço total da Operação foi de R$ 2.585.119.000,00 (dois bilhões, quinhentos e oitenta e cinco milhões, cento e dezenove mil reais)**.**

Como já anteriormente informado, **a Iguatemi PPPH realizou a Operação em conjunto com parceiros financeiros e coproprietários indicados abaixo, com investimento total que, em conjunto, somam R$ 1.478.000.000,00** (um bilhão, quatrocentos e setenta e oito milhões de reais).

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ n.º 54.375.187/0001-37
SHOPPING PÁTIO PAULISTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ n.º 59.090.726/0001-05
XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	CNPJ n.º 28.757.546/0001-00
BRAZ PARTICIPAÇÕES LTDA.	CNPJ n.º 09.276.293/0001-09

A Iguatemi recebeu manifestação de interesse de coproprietário em participar da Operação, após a implementação de uma reorganização societária que será realizada envolvendo as sociedades adquiridas para segregação das participações no Shopping Pátio Higienópolis e no Shopping Pátio Paulista ("Reorganização Societária"), **com investimento no valor de aproximadamente R$ 240.000.000,00** (duzentos e quarenta milhões de reais). **Adicionalmente, também foi firmado pela Iguatemi um memorando de entendimentos, de natureza não vinculante, com potencial investidor para participação na transação com investimento de aproximadamente R$ 170.000.000,00** (cento e setenta milhões de reais).

Após a conclusão da Reorganização Societária, os parceiros financeiros e coproprietários deterão, conforme o caso, direta ou indiretamente, participações no Shopping Pátio Higienópolis e/ou no Shopping Pátio Paulista, sendo que **a Iguatemi e a Iguatemi PPPH serão, em conjunto, detentoras de cerca de 29,0%** (vinte e nove por cento) **do Shopping Pátio Higienópolis, e a Iguatemi PPPH será detentora de cerca de 11,5%** (onze inteiros e cinco décimos por cento) **do Shopping Pátio Paulista**, conforme informado no último Fato Relevante. **O investimento total da Iguatemi PPPH na Operação corresponderá ao valor total de aproximadamente R$ 700.000.000,00** (setecentos milhões de reais), **sendo R$**

490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais) representados pela parcela à vista, e o saldo será desembolsado nos próximos 24 (vinte e quatro meses), corrigido pela variação do CDI.

O investimento representa um cap rate de entrada de 7,4% sobre o resultado operacional (NOI) estimado de 2025 dos Ativos. Considerando as receitas oriundas da administração do Shopping Pátio Paulista líquidas de impostos, estima-se um cap rate implícito de 9,3%, uma TIR nominal de 15,7% ao ano e uma TIR real de 11,8% ao ano para o investimento.

A Iguatemi já atua como administradora do Shopping Pátio Higienópolis e foi eleita administradora do Shopping Pátio Paulista e passará a administrar o empreendimento após um período de transição de 90 (noventa) dias estabelecido com a atual administradora, contado a partir de 31 de março de 2025.

Essa aquisição reforça a posição da Iguatemi como a principal empresa da indústria de shopping centers em São Paulo, a maior economia da América Latina. Além de adicionar e aumentar participação em dois dos empreendimentos mais rentáveis e sólidos do país, este é mais um passo da Companhia na estratégia de qualificação do seu portfólio com empreendimentos de alto padrão e rentabilidade.

Sobre o Shopping Pátio Paulista:

Inaugurado em 1989 a poucos metros da Avenida Paulista, o coração sociocultural da cidade e um dos centros comerciais mais tradicionais de São Paulo, o Shopping Pátio Paulista é um empreendimento icônico da cidade. Com aproximadamente 41,5 mil m² de área bruta locável e mais de 99% de taxa de ocupação, divididas em cerca de 270 lojas o shopping recebe certa de 12 milhões de visitantes anualmente.

Impulsionado pela sua localização estratégica, cercado por mais de 500 prédios e 360.000 m² de escritórios corporativos na Avenida Paulista e arredores, o resultado operacional do empreendimento apresentou crescimento anual (“CAGR”) de 8%a.a. entre 2019 e 2024.

Sobre o Shopping Pátio Higienópolis:

Localizado em um dos bairros de maior renda familiar de São Paulo, o Shopping Pátio Higienópolis foi inaugurado em 1999 e faz parte do portfólio da Iguatemi desde 2015 sendo administrado pela Companhia desde 2013. Com a expertise da Companhia em desenvolver ativos de alto padrão, o shopping passou, com o tempo, a figurar entre os três empreendimentos mais rentáveis da carteira da Companhia. Seus 34,1 mil m² e suas mais de 240 lojas atraem mais de 7

milhões de visitantes anualmente.

O seu mix de lojas de alto padrão incluem operações como a icônica Zara e Zara Home, Montblanc, Chanel e futuramente a Dolce & Gabbana além de opções gastronômicas como o Amazo e Luce. O empreendimento também conta com a Casa Higienópolis, espaço sofisticado para eventos corporativos e sociais totalmente restaurado pela Iguatemi trazendo de volta todo o seu valor histórico para o bairro.

Desde o início da administração do shopping, a Iguatemi qualificou o mix de lojas com diversas inaugurações relevantes contribuindo para o shopping alcançar níveis excelentes de receitas anuais por m² superiores a R$ 5.200,00.

Guido Barbosa de Oliveira

Vice-Presidente de Finanças e Diretor de Relações com Investidores

SOBRE A IGUATEMI S.A.

A Iguatemi S.A. ("Iguatemi" ou "Companhia") 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, outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais.

A Iguatemi detém participação em 14 shopping centers, 2 premium outlets e 3 torres comerciais, que juntos totalizam 727 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 490 mil m². A Companhia participa da administração de todos os seus shoppings centers, de seus premium outlets e das suas torres comerciais.

As ações da Iguatemi estão listadas na B3 [IGTI11] e fazem parte do índice Ibovespa e ISE B3

EQUIPE DE RI

Guido Oliveira
CFO e DRI

Marcos Souza
Diretor de RI e Planej.

Victor Barbosa
Gerente de RI

Pedro Roberti
Analista de RI

Ana Beatriz Lima
Analista de RI

Tel.: +55 (11) 3137-7037 / 7134
ri@iguatemi.com.br
www.iguatemi.com.br

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