

IGUATEMI S.A.
CNPJ nº 60.543.816/0001-93
NIRE 35.300.027.248

COMUNICADO AO MERCADO
Solicitação de Esclarecimentos - Notícia Divulgada na Mídia

Iguatemi S.A. (“Iguatemi” ou “Companhia”) vem, em atenção ao Ofício nº 243/2024/CVM/SEP/GEA-2, enviado pela Comissão de Valores Mobiliários, cuja transcrição segue anexa, prestar os seguintes esclarecimentos acerca da notícia veiculada na página da *Coluna do Broadcast* do jornal *Estado de S. Paulo* na rede mundial de computadores em 08/10/2024, às 22h10min, intitulada “Iguatemi deve se associar a fundo bilionário do BB para comprar shoppings”.

A Iguatemi reitera que está em tratativas a respeito da aquisição de participações nos empreendimentos denominados Shopping Pátio Higienópolis e Shopping Pátio Paulista (“Operação”), e firmou um term sheet (“Term Sheet”) com o Brazil Retail Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP Retail”), de natureza não vinculante, que assegura à Iguatemi, pelo prazo acordado, exclusividade para a condução de trabalhos de *due diligence*, findo o qual as partes, de comum acordo, poderão decidir avançar com a negociação dos documentos definitivos a serem celebrados no contexto da Operação.

Em complemento aos comunicados ao mercado divulgados em 09 de outubro de 2024, a Iguatemi informa que está evoluindo em tratativas com outros parceiros financeiros que irão eventualmente participar da Operação em conjunto com a Iguatemi, dentre os quais o BB Premium Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo”), não havendo instrumentos contratuais acordados com o Fundo ou outros parceiros financeiros nesse sentido. A Iguatemi mantém entendimentos com condôminos dos shoppings eventualmente interessados em aumentar sua participação em referidos ativos, não havendo, igualmente, instrumentos de caráter vinculante firmados com respeito à Operação.

A Iguatemi está em fase inicial de auditoria, de modo que a confirmação do preço de aquisição dos dois ativos depende da evolução desses trabalhos, razão pela qual não pode confirmar os valores divulgados na mídia sobre a faixa de preço de uma eventual oferta.

A Iguatemi esclarece, ainda, que não houve qualquer deliberação societária tendo por objeto a emissão de debêntures ou outros valores mobiliários, conforme divulgado, embora avalie de forma contínua potenciais operações de captações de recursos.

A Iguatemi manterá seus acionistas e o mercado em geral informados a respeito de qualquer evolução com relação à Operação e permanece à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 10 de outubro de 2024.

Guido Barbosa de Oliveira
Vice-Presidente de Finanças e Diretor de Relações com Investidores
[Ofício CVM em anexo]



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

Ofício nº 243/2024/CVM/SEP/GEA-2

Rio de Janeiro, 9 de outubro de 2024.

Ao Senhor
Guido Barbosa de Oliveira
Diretor de Relações com Investidores da
IGUATEMI S.A.
Tel.: (11) 3137-6872
E-mail: ri@iguatemi.com.br

C/C: **Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**
E-mails: emissores@b3.com.br; ana.pereira@b3.com.br; ana.zane@b3.com.br

Assunto: **Solicitação de esclarecimentos - Notícia divulgada na mídia**

Senhor Diretor,

1. Fazemos referência ao Comunicado ao Mercado divulgado em 09/10/2024 em resposta ao Ofício nº 242/2024/CVM/SEP/GEA-2 e à notícia veiculada na página da *Coluna do Broadcast* do jornal *Estado de S. Paulo* na rede mundial de computadores em 08/10/2024, às 22h10min, intitulada "Iguatemi deve se associar a fundo bilionário do BB para comprar shoppings", com o seguinte teor:

Iguatemi deve se associar a fundo bilionário do BB para comprar shoppings

Oferta por Pátio Higienópolis e Pátio Paulista deve ficar em torno de R\$ 2,5 bilhões

Por Circe Bonatelli (Broadcast), altamiro Silva Junior (Broadcast) e Cynthia Decloedt (Broadcast)

08/10/2024 | 22h10

A Iguatemi não vai comprar sozinha a participação da Brookfield nos shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis. A investida será feita em parceria com o fundo imobiliário BB Premium Malls, sob gestão da BB Asset, e com os demais sócios de cada um dos empreendimentos interessados em exercer o direito de preferência na compra dos ativos. A definição da fatia de cada um será negociada até o começo de novembro.

A Iguatemi deixou para trás uma fila de concorrentes e conseguiu um acordo de

exclusividade com a Brookfield para comprar os dois shoppings. Outras empresas manifestaram interesse no negócio, como Allos, Syn, Ancar Ivanhoe e JCPM, além de family offices e outros fundos imobiliários. “Teve uma procura maior do que o esperado”, afirmou uma pessoa envolvida no processo. “Quase todos fizeram propostas, mas a da Iguatemi foi a melhor.”

A partir da proposta passou a correr um prazo de 30 dias para a assinatura da transação. A oferta da Iguatemi está na faixa de R\$ 2,5 bilhões a R\$ 3 bilhões, segundo fontes. O valor final ainda depende de diligências em andamento, mas está mais próximo do piso dessa faixa. O montante corresponde à participação de 55,9% da Brookfield no Paulista e de 50,1% no Higienópolis.

A Iguatemi já era uma candidata natural a arrematar o Higienópolis, no qual tem participação de 11,5%, além de ser a administradora do centro de compras. Neste momento, a empresa está conversando com a Rio Bravo, segunda maior sócia, com 25,7%, e que tem interesse em ampliar seu pedaço no bolo.

Para analistas, foi uma surpresa que o lance da Iguatemi também tenha envolvido o Paulista, já que o valor da transação é alto, e a empresa não tem participação alguma ali. Depois da Brookfield, os principais sócios no Paulista são o fundo de pensão de funcionários da Caixa (Funcef) e family offices.

Parceria com o BB e ida ao mercado

A investida da Iguatemi será possível graças à parceria do BB Premium Malls, fundo criado neste ano e que captou R\$ 990 milhões em maio para a compra de ativos em conjunto com a empresa. Em julho, eles já compraram a participação de 54% da Brookfield em outro shopping de peso, o RioSul, por mais de R\$ 1 bilhão, numa operação que também envolveu os outros sócios do empreendimento.

Segundo fontes, o BB Malls prepara uma oferta subsequente de cotas (follow on), que pode chegar a R\$ 1,5 bilhão, para fazer frente à transação que se avizinha. A Iguatemi também estuda a emissão de uma debênture que pode chegar a R\$ 1 bilhão, sem onerar demais o balanço.

A empresa tinha dívida líquida de R\$ 1,7 bilhão, e alavancagem de 1,8 vez, no fim do segundo trimestre. “A companhia tem espaço para alavancagem (endividamento)”, diz um banqueiro. “A parceria da Iguatemi com a BB Asset permitiu que ela fosse mais longe do que o lance pelo Higienópolis, chegando também ao Paulista”, disse uma fonte.

“Os outros sócios nos ativos vão querer o exercer o direito de preferência. Nesse momento, isso está em negociação. Ainda é difícil dizer que vai levar e quanto vai levar”, afirmou outra fonte. A Iguatemi está sendo assessorada pela G5 Partners. A Brookfield é assessorada pelo BTG Pactual e Bradesco BBI. As partes não fizeram comentários.

2. A propósito do conteúdo da notícia, em especial dos trechos em destaque — que contém informações adicionais mais detalhadas que as prestadas no Comunicado ao Mercado acima referido —, requeremos a manifestação de V.S^a sobre a veracidade das informações prestadas na notícia, e, caso afirmativo, solicitamos esclarecimentos adicionais a respeito do assunto, bem como informar os motivos pelos quais entendeu não se tratar o assunto de Fato Relevante, nos termos da Resolução CVM nº 44/21.

3. Tal manifestação deverá incluir cópia deste Ofício e ser encaminhada por meio do Sistema Empresas.NET, categoria “Comunicado ao Mercado”, tipo “Esclarecimentos sobre questionamentos da CVM/B3”. O atendimento à presente solicitação de manifestação por meio de Comunicado ao Mercado não exige a eventual apuração de responsabilidade pela não divulgação tempestiva de Fato Relevante, nos termos da Resolução CVM nº 44/21.

4. Ressaltamos que, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM nº 44/21, cumpre ao Diretor de Relações com Investidores divulgar e comunicar à CVM e, se

for o caso, à bolsa de valores e entidade do mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da companhia sejam admitidos à negociação, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que tais valores mobiliários sejam admitidos à negociação.

5. Lembramos ainda da obrigação disposta no parágrafo único do artigo 4º da Resolução CVM nº 44/21, de inquirir os administradores e acionistas controladores da Companhia, bem como todas as demais pessoas com acesso a atos ou fatos relevantes, com o objetivo de averiguar se estas têm conhecimento de informações que devam ser divulgadas ao mercado.

6. Nos termos do parágrafo único do artigo 6º da Resolução CVM nº 44/21, é dever dos acionistas controladores ou administradores da companhia aberta, diretamente ou através do Diretor de Relações com Investidores, divulgar imediatamente o ato ou fato relevante pendente de divulgação, na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos valores mobiliários de emissão da companhia aberta ou a eles referenciados. Assim sendo, em havendo o vazamento da informação relevante (sua divulgação por meio de um veículo de imprensa, por exemplo), o Fato Relevante tem de ser divulgado, independentemente do fato de a informação ser ou não originária de manifestações de representantes da Companhia.

7. Conforme orienta o Ofício Circular/Anual-2024-CVM/SEP, "*a CVM vem entendendo que, na hipótese de vazamento da informação ou se os papéis de emissão da companhia oscilarem atipicamente, o fato relevante deve ser imediatamente divulgado, ainda que a informação se refira a operações em negociação (não concluídas), tratativas iniciais, estudos de viabilidade ou até mesmo à mera intenção de realização do negócio (vide julgamento do Processo CVM nº RJ2006/5928 e do PAS CVM nº 24/05)*" (grifos nossos).

8. Destacamos também que o artigo 8º da Resolução CVM nº 44/21 dispõe que cumpre aos acionistas controladores, diretores, membros do conselho de administração, do conselho fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, e empregados da companhia, guardar sigilo das informações relativas a ato ou fato relevante às quais tenham acesso privilegiado em razão do cargo ou posição que ocupam, até sua divulgação ao mercado, bem como zelar para que subordinados e terceiros de sua confiança também o façam, respondendo solidariamente com estes na hipótese de descumprimento.

9. De ordem da Superintendência de Relações com Empresas, alertamos que caberá a esta autoridade administrativa, no uso de suas atribuições legais e, com fundamento no inciso II, do art. 9º, da Lei nº 6.385/76, e no art. 7º, combinado com o art. 8º, da Resolução CVM nº 47/21, determinar a aplicação de multa cominatória, sem prejuízo de outras sanções administrativas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), pelo não cumprimento das exigências formuladas, **até o dia 10 de outubro de 2024.**

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Rocha Lopes, Gerente**, em 09/10/2024, às 16:20, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Gustavo André Ramos Inubia, Analista**, em 09/10/2024, às 16:20, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **2168979** e o código CRC **DCB32097**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **2168979** and the "Código CRC" **DCB32097**.*
