

COMUNICADO AO MERCADO



ASSINATURA DE PROPOSTA VINCULANTE DE VENDA DE PARTICIPAÇÕES MINORITÁRIAS EM 4 ATIVOS DO PORTFÓLIO

São Paulo, 10 de dezembro de 2025 – A IGUATEMI S.A. (“Iguatemi” ou “Companhia”), uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil, comunica aos seus acionistas e ao mercado que na presente data de (10 de dezembro de 2025), suas subsidiárias e o XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.757.546/0001-00, celebraram uma proposta vinculante (“Proposta Vinculante”) que estabelece as principais bases e condições para a venda de participações minoritárias em 4 ativos imobiliários do seu portfólio (“Transação”). Os ativos imobiliários objeto dessa Transação correspondem às participações nos seguintes empreendimentos:

- 9,00% do Iguatemi Alphaville;
- 23,96% no Iguatemi Ribeirão Preto;
- 18,00% no Iguatemi São José do Rio Preto;
- 7,00% no Praia de Belas.

O valor total da Transação é de **R\$ 372,0 milhões de reais, correspondente a um cap rate médio de 8,0% baseado no resultado operacional (NOI) previsto para o ano de 2025**. O preço será pago da seguinte forma:

- R\$ 260,4 milhões à vista na data do fechamento;
- R\$ 37,2 milhões no 1º aniversário do fechamento corrigido pela variação do CDI e;
- R\$ 74,4 milhões no 2º aniversário do fechamento corrigido pela variação do CDI.

Mesmo com a conclusão da Transação, a Iguatemi manterá a administração e o controle dos referidos empreendimentos imobiliários. Esse movimento demonstra o foco na geração de valor ao acionista, através da alocação de capital eficiente da Companhia.

A conclusão da Transação está sujeita à superação das condições precedentes usuais a este tipo de negociação, e a Companhia manterá seus acionistas e o mercado em geral informados sobre as evoluções relevantes dessa Transação.

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 17 shopping centers, 2 premium outlets e 3 torres comerciais, que juntos totalizam 768 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 500 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

Marcos Souza
Diretor de RI e Planej.

Victor Barbosa
Gerente 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.

NOTICE TO THE MARKET



SIGNING OF A BINDING PROPOSAL FOR THE SALE OF MINORITY STAKES IN 4 ASSETS OF THE PORTFOLIO

São Paulo, December 10, 2025 – IGUATEMI S.A. ("Iguatemi" or "Company"), one of the largest full-service companies in the shopping mall sector in Brazil, hereby informs its shareholders and the market that on the date of December 10th, 2025, its subsidiaries and **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, a real estate investment fund constituted in the form of a closed condominium, registered with the CNPJ/MF under No. 28.757.546/0001-00, entered into a binding proposal ("Binding Proposal") that establishes the main bases and conditions for the sale of minority stakes in 4 real estate assets in its portfolio ("Transaction"). The real estate assets in object of this Transaction correspond to the interests in the following projects:

- **9.00%** in Iguatemi Alphaville;
- **23.96%** in Iguatemi Ribeirão Preto;
- **18.00%** in Iguatemi São José do Rio Preto;
- **7.00%** in Praia de Belas.

The total value of the Transaction is **R\$ 372.0 million, corresponding to an average cap rate of 8.0% based on the operating result (NOI) forecast for the year 2025**. The value will be paid as follows:

- **R\$ 260.4 million** upfront on the closing date;
- **R\$37.2 million** on the 1st anniversary of the closing, adjusted for the variation of the CDI and;
- **R\$74.4 million** on the 2nd anniversary of the closing, adjusted for the variation of the CDI.

Even with the conclusion of the Transaction, Iguatemi will maintain the management and control of the assets. This movement demonstrates the focus on generating shareholder value through the Company's efficient capital allocation.

The conclusion of the Transaction is subject to the overcoming of the precedent conditions usual to this type of negotiation, and the Company will keep its shareholders and the market in general informed about the relevant developments of this Transaction.

Guido Barbosa de Oliveira

Vice President of Finance and Investor Relations Officer

ABOUT IGUATEMI S.A.

Iguatemi S.A. ("Iguatemi" or "Company") is one of the largest full-service companies in the shopping mall sector in Brazil. Its activities include the design, planning, development and management of regional shopping centers, outlets and mixed-use real estate complexes with commercial towers.

Iguatemi holds interests in 17 shopping malls, 2 premium outlets and 3 commercial towers, which together total 768 thousand m² of total GLA, with its own GLA corresponding to 500 thousand m². The Company participates in the management of all its shopping malls, its premium outlets and its commercial towers.

Iguatemi's shares are listed on B3 [IGTI11] and are part of the Ibovespa and ISE B3 index

IR TEAM

Guido Oliveira
CFO

Marcos Souza
Director of IR and Strategic Planning.

Victor Barbosa
IR Manager

Ana Beatriz Lima
IR Analyst

Phone: +55 (11) 3137-7037 / 7134

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

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