

**IGUATEMI S.A.**  
CNPJ n° 60.543.816/0001-93  
NIRE 35.300.027.248

**FATO RELEVANTE**

**Celebração de Contrato de Compra e Venda e Compromissos Firmes de Investimento  
Shopping Pátio Higienópolis e Shopping Pátio Paulista**

**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, em complemento aos Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes divulgados em 09 e 10 de outubro de 2024 e 18 de dezembro de 2024, 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”), celebrou, em 10 de março de 2025, com o BRAZIL RETAIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA (“FIP Retail”), inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.314.165/0001-54, a BPY HIGI LLC, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.925.186/0001-22 (“BPY HIGI”), e a BROOKFIELD BRAZIL HIGIENOPOLIS HOLDINGS LLC, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.470.184/0001-28 (“BF Brazil” e, quando em conjunto com o FIP Retail e a BPY HIGI, os “Vendedores”), o contrato de compra e venda de ações e outras avenças (“Contrato de Compra e Venda”), tendo por objeto 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. de titularidade dos Vendedores (“Participações Societárias”), sendo que referidas sociedades 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 de aquisição das Participações Societárias, conforme já divulgado, é de R\$ 2.585.119.000,00 (dois bilhões, quinhentos e oitenta e cinco milhões, cento e dezenove mil reais) (“Preço de Aquisição”).

Foram celebrados compromissos firmes de investimento (“Compromisso(s) Firme”), de caráter vinculante, com os parceiros financeiros e coproprietários indicados no quadro abaixo, que, em conjunto, somam R\$ 1.478.000.000,00 (um bilhão, quatrocentos e setenta e oito milhões de reais) comprometidos para o investimento na Operação:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII                                    | CNPJ n.º 28.757.546/0001-00 |
| SHOPPING PÁTIO PAULISTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA | CNPJ n.º 59.090.726/0001-05 |
| BB PREMIUM MALLS FUNDO DE   | CNPJ n.º 54.375.187/0001-37 |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE<br>RESPONSABILIDADE LIMITADA |                             |
| BRAZ PARTICIPAÇÕES LTDA.                                 | CNPJ n.º 09.276.293/0001-09 |

Além dos Compromissos Firmes, a Iguatemi recebeu manifestação de interesse de coproprietários em participar da Operação com investimentos no valor de aproximadamente R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sendo que ainda mantém entendimentos com outros potenciais parceiros financeiros sobre suas respectivas participações na transação, sendo que a consumação da Operação pela Iguatemi PPPH não está condicionada à participação de terceiros.

O investimento dos parceiros financeiros e coproprietários se dará, inicialmente, mediante a subscrição e integralização de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) que serão emitidos com lastro em instrumento de dívida da Iguatemi PPPH, cujos recursos serão destinados à aquisição das Participações Societárias objeto da Operação.

Após o fechamento da Operação será implementada reorganização societária envolvendo as sociedades titulares dos Ativos, que permitirá aos parceiros financeiros e coproprietários deterem, 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 30% (trinta por cento) do Shopping Pátio Higienópolis e a Iguatemi PPPH será detentora de cerca de 11% (onze por cento) do Shopping Pátio Paulista, em contrapartida a um investimento total na Operação de aproximadamente R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sendo R\$ 490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais) desembolsados à vista na data do fechamento, e o saldo desembolsado nos próximos 24 (vinte e quatro meses), corrigido pela variação do CDI. A Companhia projeta que, ao final do exercício de 2025, o índice Dívida Líquida/Ebitda represente um indicador inferior a 2,0x.

A Operação foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE, sendo que o Contrato de Compra e Venda ainda está condicionado a condições precedentes usuais em transações dessa natureza.

A Companhia reitera o seu compromisso de manter seus acionistas e o mercado em geral informados com relação ao fechamento da Operação.

As projeções acima representam estimativas e podem sofrer alterações por fatores de mercado alheios ao controle da Companhia.

São Paulo, 11 de março de 2025.

**Guido Barbosa de Oliveira**

Vice-Presidente de Finanças e Diretor de Relações com Investidores

**IGUATEMI S.A.**  
CNPJ n° 60.543.816/0001-93  
NIRE 35.300.027.248

**MATERIAL FACT**

**Share Purchase Agreement and Firm Investment Commitments  
Shopping Pátio Higienópolis e Shopping Pátio Paulista**

IGUATEMI S.A. (“**Iguatemi**” or “**Company**”), pursuant to article 157, paragraph 4, of Law 6.404/76, and in accordance with the provisions of CVM Resolution n. 44, of August 23, 2021, and its subsequent amendments, in addition to the Notices to the Market and Relevant Facts disclosed on October 9 and 10, 2024 and December 18, 2024, hereby inform its shareholders and the market in general that its affiliate, IGUATEMI PPPH PARTICIPAÇÕES LTDA., registered with CNPJ/MF under number 59.345.290/0001-58 (“**Iguatemi PPPH**”), has executed on March 10, 2025, the Share Purchase Agreement (“**Share Purchase Agreement**”) with BRAZIL RETAIL MULTISTRATEGY INVESTMENT FUND (“**FIP Retail**”), registered with CNPJ/MF under number 11.314.165/0001-54, BPY HIGI LLC, registered with CNPJ under number 22.925.186/0001-22 (“**BPY HIGI**”), and BROOKFIELD BRAZIL HIGIENOPOLIS HOLDINGS LLC, registered with CNPJ under number 09.470.184/0001-28 (“**BF Brazil**” and, when in conjunction with FIP Retail and BPY HIGI, the “**Sellers**”), that governs the acquisition of all shares and/or quotas issued by BRASC Shopping Centers S.A., BRASC Higi Shopping Centers S.A., BBH Higienópolis Ltda., BPY Higi Participações Ltda. and BPY Higi Participações e Empreendimentos Ltda. held by the Sellers (“**Corporate Interest**”), and such companies jointly owns, directly or indirectly, the real estate assets of Shopping Pátio Higienópolis and Shopping Pátio Paulista (“**Assets**”), represented by the following stakes: (i) 60% (sixty percent) in the condominium of the main venture of Shopping Pátio Paulista; (ii) 44.16% (forty-four point sixteen) in the expansion of Shopping Pátio Paulista, and (iii) 50.1% (fifty point one percent) in the main venture and expansion of Shopping Pátio Higienópolis (“**Transaction**”).

The acquisition price of the Corporate Interest, as already disclosed, is R\$ 2,585,119,000.00 (two billion five hundred and eighty million, one hundred and nineteen thousand reais) (“**Acquisition Price**”).

The Company also entered into bidding Firm Investment Commitments (“**Firm Commitment(s)**”) with the financial partners and co-owners indicated below, which, together, amount to R\$ 1,478,000,000.00 (one billion, four hundred and eight million reais) committed to the investment in the Transaction:

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

In addition to the Firm Commitments, co-owners manifested to Iguatemi their interest in participating in the Transaction with investments worth approximately R\$ 250,000,000.00 (two hundred and fifty million reais), and the Company still maintains discussions with other potential financial partners about their respective shares in the transaction, provided that the closing of the Transaction by Iguatemi PPPH is not subject to the participation of such third parties.

The investment of the financial partners and co-owners will initially take place through the subscription and payment for of Real Estate Receivables Certificates (“CRIs”) that will be backed by a debt instrument issued by Iguatemi PPPH, and such resources will be allocated to the acquisition of the Corporate Interest subject of the Transaction.

After the closing of the Transaction, a corporate reorganization will be implemented involving the companies that owns the Assets, which will allow the financial partners and co-owners to hold, as appropriate, directly or indirectly, their participation in the Shopping Pátio Higienópolis and/or in the Shopping Pátio Paulista. Iguatemi and Iguatemi PPPH will, together, hold approximately 30% (thirty percent) of the Shopping Pátio Higienópolis and Iguatemi PPPH will hold about 11% (eleven percent) of Shopping Pátio Paulista, in return for a total investment in the Transaction of approximately R\$ 700,000,000.00 (seven hundred million reais), with R\$ 490,000,000.00 (four hundred and ninety million reais) disbursed at the closing date, and the remainder disbursed in the next 24 (twenty-four) months, adjusted by CDI. The Company projects that, at the end of 2025, the Net Debt/Ebitda index will be less than 2.0x.

The Transaction was approved by the Administrative Council of Economic Defense - CADE, and the Share Purchase Agreement is still conditioned to conditions precedent usual in transactions of such nature.

The Company reiterates its commitment to keep its shareholders and the market in general informed regarding the closing of the Transaction.

The projections above represent estimates and may be affected by market factors outside of the Company’s control.

São Paulo, March 11, 2025.

**Guido Barbosa de Oliveira**  
CFO and Investor Relations Officer