

# COMUNICADO AO MERCADO



## 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 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, 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 m<sup>2</sup> de área bruta locável e mais de 99% de taxa de ocupação, divididas em cerca de 270 lojas o shopping recebe cerca de 12 milhões de visitantes anualmente.

Impulsionado pela sua localização estratégica, cercado por mais de 500 prédios e 360.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 490 mil m<sup>2</sup>. 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](mailto:ri@iguatemi.com.br)  
[www.iguatemi.com.br](http://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 MARKET



## CLOSING OF THE ACQUISITION OF SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS AND SHOPPING PÁTIO PAULISTA

São Paulo, April 15, 2025 – IGUATEMI S.A. (“Iguatemi” or “Company”), in compliance with Article 157, §4 of Law No. 6,404/76 and in accordance with CVM Resolution No. 44, of August 23, 2021, and its subsequent amendments, in addition to the Notices to Market and Material Facts disclosed on October 9 and 10, 2024, December 18, 2024, and March 11, 2025, hereby informs its shareholders and the market in general that its affiliate, IGUATEMI PPPH PARTICIPAÇÕES LTDA., registered under CNPJ/MF No. 59.345.290/0001-58 (“Iguatemi PPPH”), has concluded, on April 14, 2025, **the acquisition of all quotas and/or shares issued by the companies 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. (“Corporate Interest”), that 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 decimal seventeen percent) in the expansion of Shopping Pátio Paulista; and (iii) 50.1% (fifty decimal one percent) in the main venture and expansion of Shopping Pátio Higienópolis (“Transaction”).

**The total price of the Transaction was R\$ 2,585,119,000.00** (two billion, five hundred and eighty-five million, one hundred and nineteen thousand reais).

As previously informed, **Iguatemi PPPH carried out the Transaction together with financial partners and co-owners listed below, with a total investment of R\$ 1,478,000,000.00** (one billion, four hundred and seventy-eight million reais).

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ No. 54.375.187/0001-37
SHOPPING PÁTIO PAULISTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ No. 59.090.726/0001-05
XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	CNPJ No. 28.757.546/0001-00
BRAZ PARTICIPAÇÕES LTDA.	CNPJ No. 09.276.293/0001-09

**A co-owner manifested its interest in participating in the Transaction, following the implementation of a corporate reorganization involving the acquired companies to segregate the stakes in Shopping Pátio Higienópolis and Shopping Pátio Paulista (“Corporate Reorganization”), with an investment of approximately R\$ 240,000,000.00** (two hundred and forty million reais). **Additionally, Iguatemi signed a non-binding memorandum of understanding with a potential investor for a stake in the transaction with an investment of approximately R\$ 170,000,000.00** (one hundred and seventy million reais).

After the conclusion of the Corporate Reorganization, the financial partners and co-owners will hold, directly or indirectly, stakes in Shopping Pátio Higienópolis and/or Shopping Pátio Paulista, with **Iguatemi and Iguatemi PPPH jointly holding approximately 29.0%** (twenty nine percent) **of Shopping Pátio Higienópolis, and Iguatemi PPPH holding approximately 11.5%** (eleven decimal five percent) **of Shopping Pátio Paulista**, as informed in the last Material Fact. **The total investment of Iguatemi PPPH in the Transaction will amount to 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 to be disbursed over the next 24 months, adjusted by the CDI variation.

**The investment represents an entry cap rate of 7.4% based on the estimated 2025 net operating income (NOI) of the Assets. Considering the revenues from the management of Shopping Pátio Paulista net of taxes, an implicit cap rate of 9.3%, a nominal IRR of 15.7% per year, and a real IRR of 11.8% per year are estimated for the investment.**

Iguatemi is already the administrator of Shopping Pátio Higienópolis and **was elected as the administrator of Shopping Pátio Paulista and will start managing the enterprise after a 90 (ninety) days transition period established with the current administrator, starting from March 31, 2025.**

This acquisition reinforces Iguatemi's position as **the leading company in the mall industry in São Paulo, the largest economy in Latin America.** In addition to **adding and increasing participation in two of the most profitable and solid ventures in the country**, this is another step in the Company's strategy to **qualify its portfolio with high-standard and profitable enterprises.**

#### **About Shopping Pátio Paulista:**

Inaugurated in 1989, a few meters from Avenida Paulista, the sociocultural heart of the city and one of São Paulo's most traditional commercial centers, Shopping Pátio Paulista is an iconic enterprise in the city. With approximately 41.5 thousand sqm of gross leasable area and over 99% occupancy rate, divided into about 270 stores, the mall receives around 12 million visitors annually.

Driven by its strategic location, surrounded by more than 500 buildings and 360,000 sqm of corporate offices on Avenida Paulista and its surroundings, the enterprise's operational result showed an annual growth rate (CAGR) of 8% per year between 2019 and 2024.



#### **About Shopping Pátio Higienópolis:**

Located in one of São Paulo's highest-income neighborhoods, Shopping Pátio Higienópolis was inaugurated in 1999 and has been part of Iguatemi's portfolio since 2015, being managed by the Company since 2013. With the Company's expertise in developing high-standard assets, the mall has become one of the three most profitable enterprises in the Company's portfolio over time. Its 34.1 thousand sqm and over 240 stores attract more than 7 million visitors annually.

Its mix of high-standard stores includes operations such as the iconic Zara and Zara Home, Montblanc, Chanel, and soon Dolce & Gabbana, as well as gastronomic options like Amazo and Luce. The enterprise also features Casa Higienópolis, a sophisticated space for corporate and social events fully restored by Iguatemi, bringing back its historical value to the neighborhood.

Since the beginning of the mall's administration, Iguatemi has qualified the mix of stores with several relevant openings, contributing to the mall achieving excellent annual revenue levels per sqm exceeding R\$ 5,200.00.



**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 malls, outlets and mixed-use real estate complexes with commercial towers.

Iguatemi holds interests in 14 shopping malls, 2 premium outlets and 3 commercial towers, which together total 727 thousand sqm of total GLA, with its own GLA corresponding to 490 thousand sqm. 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 and DRI

**Marcos Souza**

Director of IR and Planning.

**Victor Barbosa**

RI Manager

**Pedro Roberti**

IR Analyst

**Ana Beatriz Lima**

IR Analyst

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

[ri@iguatemi.com.br](mailto:ri@iguatemi.com.br)

[www.iguatemi.com.br](http://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.