

COMUNICADO AO MERCADO



IGUATEMI
S.A.

ASSINATURA DE PROPOSTA VINCULANTE DE VENDA DE PARTICIPAÇÕES EM 5 ATIVOS DO PORTFÓLIO

São Paulo, 07 de agosto de 2026 – 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 07 de agosto de 2026, suas subsidiárias celebraram uma proposta vinculante (“Proposta Vinculante”) em conjunto com o TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.548.288/0001-52, que estabelece as principais bases e condições para a venda de participações em 5 ativos imobiliários do seu portfólio (“Transação”). Os ativos imobiliários objeto dessa Transação correspondem às participações nos seguintes empreendimentos:

- 36,00% do Iguatemi Alphaville;
- 10,00% no Iguatemi Ribeirão Preto;
- 10,00% no Iguatemi São José do Rio Preto;
- 35,55% no Praia de Belas; e
- 36,00% no I Fashion Outlet Novo Hamburgo.

O valor total Transação é de **R\$ 876,1 milhões de reais, correspondente a um cap rate médio de 7,3% baseado no resultado operacional (NOI) dos últimos doze meses**. O preço será pago da seguinte forma:

- **R\$ 569,5 milhões** à vista na data do fechamento, sendo **R\$ 350,5 milhões** em cotas do fundo TRXF11 e **R\$ 219,0 milhões** em dinheiro na data de fechamento da transação;
- **R\$ 131,4 milhões** em dinheiro no 1º aniversário do fechamento, corrigido pela variação do CDI e;
- **R\$ 175,2 milhões** em dinheiro no 2º aniversário do fechamento, corrigido pela variação do CDI.

Mesmo com a conclusão da Transação, a Iguatemi manterá a administração 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 essa 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, e-commerce premium no modelo marketplace, premium outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais e residenciais.

A Iguatemi detém participação em 15 shopping centers, 2 premium outlets, um e-commerce premium e 4 torres comerciais. Os empreendimentos totalizam 789,5 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 426,3 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 tanto do índice Ibovespa quanto do Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3 (ISE B3), referência nacional em sustentabilidade corporativa.

EQUIPE DE RI

Guido Oliveira
CFO e DRI

Marcos Souza
Diretor de RI e Planej.

Victor Barbosa
Gerente de RI

Victor Conceição
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.

NOTICE TO MARKET



SIGNING OF A BINDING PROPOSAL FOR THE SALE OF STAKES IN 5 ASSETS IN THE PORTFOLIO

São Paulo, August 07, 2026 – 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 August 7, 2026, its subsidiaries entered into a binding proposal ("Binding Proposal") together with **TRX REAL ESTATE 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. 28.548.288/0001-52, which establishes the main bases and conditions for the sale of interests in 5 real estate assets in its portfolio ("Transaction"). The real estate assets subject to this Transaction correspond to the interests in the following projects:

- **36.00%** in Iguatemi Alphaville;
- **10.00%** in Iguatemi Ribeirão Preto;
- **10.00%** in Iguatemi São José do Rio Preto;
- **35.55%** in Praia de Belas; and
- **36.00%** at I Fashion Outlet Novo Hamburgo.

The total value of the transaction is **R\$ 876.1 million**, corresponding to an average cap rate of 7.3% based on the operating result (NOI) of the last twelve months. The price will be paid as follows:

- **R\$569.5 million** (split between cash and fund quota) in the closing date, of which **R\$350.5 million** in TRXF11 fund shares and **R\$219.0 million** in cash on the closing date of the transaction;
- **R\$131.4 million** in cash on the 1st anniversary of closing, adjusted for the variation of the CDI and;
- **R\$175.2 million** in cash on the 2nd anniversary of closing, adjusted for the variation of the CDI.

Even with the conclusion of the Transaction, Iguatemi will maintain the management of these real estate projects. 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 condition's precedent 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. His activities include the design, planning, development and management of regional shopping centers, premium e-commerce in the marketplace model, premium outlets and mixed-use real estate complexes with commercial and residential towers.

IR TEAM

Guido Oliveira
CFO and DRI

Marcos Souza
Director of IR and Planning.

Victor Barbosa
IR Manager

Iguatemi holds interests in 15 shopping malls, 2 premium outlets, one premium e-commerce and 4 commercial towers. The projects total 789.5 thousand m² of total GLA, with their own GLA corresponding to 426.3 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 both the Ibovespa index and the B3 Corporate Sustainability Index (ISE B3), a national reference in corporate sustainability.

Victor Conceição
IR Analyst

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.