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

FATO RELEVANTE

Associação para o desenvolvimento do Four Seasons São Paulo

A Iguatemi S.A. ("Iguatemi" ou "Companhia"), em cumprimento ao artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404/76 e à Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada, informa aos seus acionistas e ao mercado em geral que, em associação com o **Grupo Catuaí ("Catuaí")**, participa, através de uma controlada, do desenvolvimento conjunto de um complexo imobiliário multiuso de alto padrão, composto por **hotel e residências sob a marca Four Seasons**, na região da Avenida Faria Lima, na cidade de São Paulo ("**Four Seasons São Paulo**" ou "**Empreendimento**").

O Empreendimento será desenvolvido em terreno de aproximadamente 3,7 mil m², localizado entre as ruas Amauri e Jerônimo da Veiga. O local está inserido em uma das regiões mais valorizadas e de maior escassez imobiliária da cidade de São Paulo, próximo ao principal eixo financeiro do país e aos empreendimentos Iguatemi São Paulo e JK Iguatemi.

O investimento da controlada da Companhia corresponde a uma participação de 44% no Empreendimento, através de uma sociedade de propósito específico.

O EMPREENDIMENTO

O Empreendimento será operado pela Four Seasons, uma das marcas mais conceituadas e respeitadas do mundo em hotelaria de luxo, que opera atualmente 135 hotéis e resorts e 59 propriedades residenciais em 47 países.

O projeto arquitetônico é assinado pelo escritório David Chipperfield Architects, liderado pelo arquiteto britânico *Sir David Chipperfield*, vencedor do Prêmio Pritzker de Arquitetura em 2023. Este será o primeiro projeto do escritório na América do Sul.

Com 26 andares, o edifício será composto por:

- **Hotel:** 104 acomodações;
- **Apartamentos com serviços hoteleiros:** 35 unidades, destinadas à venda, entregues equipadas e com interiores finalizados, que poderão integrar o programa de locação da Four Seasons; e

- **Residencial:** 10 unidades, destinadas à venda, sendo nove apartamentos de aproximadamente 750 m² cada e uma cobertura de aproximadamente 1.200 m².

O complexo contará ainda com três restaurantes, bar, espaço para eventos, spa, piscina e academia.

A previsão atual é que o Four Seasons São Paulo seja inaugurado no final de 2030, sujeito ao cronograma de desenvolvimento e à obtenção das aprovações necessárias.

RACIONAL ESTRATÉGICO

A Iguatemi possui um portfólio com 22 propriedades, entre shopping centers, outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais e adicionará a esse portfólio um ativo único no segmento de hospitalidade, na região da Avenida Faria Lima, atendendo ao público que vem a São Paulo a lazer ou trabalho, proveniente de outras regiões do Brasil e do exterior, bem como oferecendo aos clientes locais de São Paulo opções diferenciadas em gastronomia, bem-estar, hospitalidade e eventos.

O Empreendimento se encaixa na estratégia da Iguatemi de ter um portfólio com as melhores propriedades para renda, nas melhores localizações e nos principais mercados do país. O Four Seasons São Paulo reforça a liderança e presença da Companhia na cidade de São Paulo, principal mercado do Brasil.

A iniciativa também representa uma extensão natural da plataforma da Iguatemi e de sua estratégia de acompanhar seus clientes ao longo de diferentes momentos de sua jornada, aprofundando sua relação com o público de alta renda já atendido por empreendimentos como Iguatemi São Paulo, JK Iguatemi e Pátio Higienópolis, bem como pelas operações da iRetail, unidade da Iguatemi responsável por introduzir e operar no país algumas das principais marcas de varejo de luxo.

A parceria reúne competências complementares. A Catuaí contribuirá com sua experiência em incorporação e desenvolvimento de ativos imobiliários, enquanto a Iguatemi aportará sua experiência no relacionamento com o público de alta renda, na curadoria de marcas e na concepção e desenvolvimento de propriedades que combinam arquitetura, serviços e experiências únicas. A Four Seasons, por sua vez, será responsável pela operação do hotel, trazendo seu reconhecido padrão global de serviços e qualidade em *luxury hospitality*.

INVESTIMENTO E RETORNO ESPERADO

A participação de 44% no Empreendimento demandará desembolsos estimados em aproximadamente R$ 300 milhões, distribuídos ao longo dos próximos quatro anos, entre 2027 e 2030.

Considerando as premissas atuais de desenvolvimento, ocupação, diárias médias do hotel e comercialização das unidades para venda, a Taxa Interna de Retorno nominal e desalavancada estimada para a participação da Iguatemi é de 18% ao ano.

A Companhia estima que o Empreendimento alcance, em sua maturação, um NOI por m² que o posicione como o quarto ativo de maior NOI por m² do portfólio da Iguatemi, atrás apenas de Iguatemi São Paulo, JK Iguatemi e Pátio Higienópolis.

A Iguatemi manterá seus acionistas e o mercado em geral informados sobre o andamento do Empreendimento.

São Paulo, 5 de novembro de 2026.

Guido Barbosa de Oliveira
Vice-Presidente de Finanças e Diretor de Relações com Investidores

Iguatemi S.A.
CNPJ No. 60.543.816/0001-93
NIRE 35.300.027.248

MATERIAL FACT

Partnership for the Development of Four Seasons São Paulo

Iguatemi S.A. ("Iguatemi" or "Company"), in compliance with the provisions of Article 157, paragraph 4 of Law No. 6,404/76 and CVM Resolution No. 44 of August 23, 2021, as amended, hereby informs its shareholders and the market in general that, through a subsidiary, it is partnering with Grupo Catuaí ("Catuaí") in the joint development of a high-end, mixed-use real estate complex comprising a **hotel and residences under the Four Seasons brand**, in São Paulo's Faria Lima district ("Four Seasons São Paulo" or "Project").

The Project will be developed on a site of approximately 3,700 sqm located between Rua Amauri and Rua Jerônimo da Veiga. The location is in one of the most valuable and land-scarce regions of the city of São Paulo, close to the country's main financial district and to the Iguatemi São Paulo and JK Iguatemi malls.

The investment by the Company's subsidiary corresponds to a 44% interest in the Project, held through a special purpose entity (SPE).

THE PROJECT

The Project will be operated by Four Seasons, one of the most renowned and respected luxury hospitality brands in the world, which currently operates 135 hotels and resorts and 59 residential properties in 47 countries.

The architectural design is by David Chipperfield Architects, led by British architect Sir David Chipperfield, winner of the 2023 Pritzker Architecture Prize. This will be the firm's first project in South America.

The 26-story building will comprise:

- **Hotel:** 104 rooms;
- **Serviced apartments:** 35 units for sale, delivered fully furnished with finished interiors, which may join the Four Seasons rental program; and
- **Residential:** 10 units for sale, comprising nine apartments of approximately 750 sqm each and one penthouse of approximately 1,200 sqm.

The complex will also feature three restaurants, a bar, event space, a spa, a swimming pool and a fitness center.

Four Seasons São Paulo is currently expected to open at the end of 2030, subject to the envisioned development schedule and to obtaining the required approvals.

STRATEGIC RATIONALE

Iguatemi's portfolio comprises 22 properties, including shopping centers, outlets and mixed-use complexes with office towers. The Project will add a unique hospitality asset in Avenida Faria Lima region, serving leisure and business travelers from other regions of Brazil and abroad, while offering São Paulo residents differentiated options in gastronomy, wellness, hospitality and events.

The Project fits Iguatemi's strategy of holding a portfolio of the best income-producing properties, in the best locations and in the country's main markets. Four Seasons São Paulo reinforces the Company's leadership and footprint in the city of São Paulo, Brazil's main market.

The initiative is also a natural extension of Iguatemi's platform and of its strategy of accompanying customers throughout the different stages of their consumer journey, deepening its relationship with the high-income consumers already served by Iguatemi São Paulo, JK Iguatemi and Pátio Higienópolis, as well as by the operations of iRetail, the Iguatemi unit responsible for introducing and operating in Brazil some of the leading luxury retail brands.

The partnership combines complementary capabilities. Catuaí will contribute its experience in real estate development, while Iguatemi will bring its expertise in engaging high-income consumers, brand curation, and the conception and development of properties that combine architecture, services and unique experiences. Four Seasons, in turn, will be responsible for operating the hotel, bringing its recognized global standard of service and quality in luxury hospitality.

INVESTMENT AND EXPECTED RETURN

The 44% interest in the Project will require estimated disbursements of approximately R$ 300 million, spread over the next four years, from 2027 to 2030.

Based on current assumptions for development, occupancy, hotel average daily rate and unit sales, the estimated nominal unlevered internal rate of return (IRR) on Iguatemi's stake is 18% per year.

At maturity, the Company estimates that the Project will deliver an NOI per sqm that positions it as the fourth-highest NOI per sqm asset in Iguatemi's portfolio, behind only Iguatemi São Paulo, JK Iguatemi and Pátio Higienópolis.

Iguatemi will keep its shareholders and the market in general informed about the progress of the Project.

São Paulo, November 5, 2026.

Iguatemi S.A.
Guido Barbosa de Oliveira
Vice President of Finance and Investor Relations Officer