



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 298ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM DUAS SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648

Rua Hungria, 1.240, 1º andar, conjunto 12, CEP 01455-000, São Paulo – SP

Lastreados em créditos imobiliários devidos pela



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Companhia Aberta – Código CVM nº 02049-4

CNPJ nº 51.218.147/0001-93 | NIRE 35.300.157.648

Rua Angelina Maffei Vita, 200, 9º andar, CEP 01455-070, São Paulo – SP

no montante total de

R\$ 700.000.000,00

(setecentos milhões de reais)

Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACRIOA1

Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACRIOB9

Classificação de Risco Definitivo da Emissão atribuída pela Fitch Ratings Brasil Ltda.: AAA (bra).

Esta classificação foi emitida em 07 de junho de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Registro da Oferta dos CRI 1ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/449, realizado em 19 de junho de 2024.

Registro da Oferta dos CRI 2ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/450, realizado em 19 de junho de 2024.

A OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com o ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Coordenador Líder"), estão realizando uma oferta pública de distribuição de 700.000 (setecentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, em 2 (duas) séries ("CRI"), da 298ª (ducentésima nonagésima oitava) emissão da Emissora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário dos CRI"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de junho de 2024 ("Data de Emissão dos CRI") o valor total de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo que valor dos CRI da primeira série ("CRI 1ª Série") é de R\$ 148.083.000,00 (cento e quarenta e oito milhões, oitenta e três mil reais) e o valor dos CRI da segunda série ("CRI 2ª Série") é de R\$ 551.917,00 (quinhentos e cinquenta e um milhões, novecentos e dezessete mil reais), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente) e do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª (ducentésima nonagésima oitava)ª Emissão, em Duas Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.", celebrado em 31 de maio de 2024 e aditado em 19 de junho de 2024 ("Termo de Securitização"), entre a Emissora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI ("Agente Fiduciário").

Os CRI foram lastreados em créditos imobiliários representados pela 12ª (décima segunda) emissão e debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, em 2 (duas) séries, da IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., inscrita CNPJ sob o nº 51.218.147/0001-93 ("Devedora"), subscritas diretamente pela Securitizadora, para vinculação aos CRI ("Créditos Imobiliários" e "Debêntures", respectivamente); representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária ("CCI"), emitidas pela Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural", celebrado entre a Emissora e a Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 em 31 de maio de 2024 e aditado em 19 de junho de 2024 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931").

O prazo de vencimento dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série será de 2.922 (dois mil, novecentos e vinte e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2032 ("Data de Vencimento dos CRI 1ª Série" e "Data de Vencimento dos CRI 2ª Série", denominadas em conjunto "Datas de Vencimento"), ressalvadas hipóteses de liquidação do patrimônio separado e resgate antecipado da totalidade dos CRI, previstas no Termo de Securitização e neste Prospecto.

O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente. Os CRI serão remunerados da seguinte forma: (i) sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI") acrescida de sobretaxa de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 1ª Série"); e (ii) sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 103,00% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada das Taxas DI ("Remuneração dos CRI 2ª Série", quando denominado em conjunto com Remuneração dos CRI 1ª Série, a "Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com as fórmulas indicadas na página 5 deste Prospecto. Nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 65 da Resolução CVM 160, foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRI, realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com a Devedora e a Emissora, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos ("Procedimento de Bookbuilding"), admitindo-se a participação de investidores que sejam considerados pessoas vinculadas, observada as restrições aplicáveis previstas no presente Prospecto.

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

A Emissora instituiu o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430") e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), sendo os Créditos Imobiliários destacados do patrimônio da Emissora e destinados especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo regime fiduciário.

Os CRI foram depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO INDICADOS NAS PÁGINAS 19 A 36 DESTES PROSPECTO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA E DO LASTRO DOS CRI, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O PROSPECTO PRELIMINAR E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA B3 E DA CVM.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A COMPANHIA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

PINHEIRONETO
ADVOGADOS

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

Lobo de Rizzo

A data deste Prospecto é 20 de junho de 2024



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

**ÍNDICE**

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta	2
2.2. Apresentação da Emissora	2
Breve Histórico	2
Informações Financeiras da Emissora	3
Ofertas Públicas Realizadas	3
Pendências Judiciais e Trabalhistas	3
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	3
2.4. Identificação do Público-Alvo	4
2.5. Valor Total da Oferta	4
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta	4
Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil	10
Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior	11
IOF/Câmbio	11
IOF/Títulos	12
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	13
3.1. Destinação de Recursos pela Emissora	14
3.2. Destinação de Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos	14
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	18
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	18
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	18
4. FATORES DE RISCO	19
a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência	20
(i) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI.	20
(ii) A insolvência da Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI	20
b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	20
(i) Risco da origem e formalização do lastro dos CRI.	20
c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a Securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados	21
d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia	21
e) riscos da Oferta	21



(i)	Falta de liquidez dos CRI.	21
(ii)	A subscrição e integralização das Debêntures, bem como a integralização dos CRI, dependem da implementação de condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar.	21
(iii)	Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário.	22
(iv)	Os CRI poderão ser objeto de Amortização Antecipada dos CRI, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário.	22
(v)	A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode ter afetado adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI.	22
(vi)	Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.	22
(vii)	Risco de pagamento das Despesas pela Devedora.	23
(viii)	Risco de rebaixamento da Classificação de Risco da Emissão.	23
(ix)	O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI.	23
(x)	Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.	24
(xi)	Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.	24
(xii)	Quórum de deliberação em Assembleia Especial.	24
(xiii)	Risco acerca do Processo de auditoria legal (due diligence) restrito da Devedora e de auditoria legal (due diligence) das informações financeiras da Devedora.	25
(xiv)	Risco inerente às Aplicações Financeiras Permitidas.	25
(xv)	Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.	25
(xvi)	Ausência das informações financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais de 2023 e 2022	25
(xvii)	Riscos relacionados à Tributação dos CRI.	26
(xviii)	Risco relacionado ao cancelamento ou revogação da Oferta pela CVM.	26
(xix)	Riscos de Formalização do Lastro da Emissão.	26
(xx)	Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.	26
(xxi)	Risco acerca da não emissão de Carta Conforto acerca das informações financeiras da Securitizadora e da Devedora, no âmbito da Oferta.	26
(xxi)	Risco de Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos dos quais a Devedora, suas controladas e, em alguns casos, seus administradores, são partes podem causar efeitos adversos relevantes.	27
f)	riscos relacionados à Emissora	27
(i)	Risco relacionado à falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.	27



(ii)	Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora.	27
(iii)	Risco decorrente da inexistência de manifestação pelos Auditores Independentes da Securitizadora no âmbito da Oferta	27
(iv)	Risco relacionado aos incentivos fiscais para aquisição de CRI	28
(v)	Risco relacionado a importância de uma equipe qualificada.....	28
(vi)	Risco relacionado a exigência de registro da CVM.	28
(vii)	Risco relacionado ao crescimento da Emissora e seu capital.....	28
(viii)	Risco relacionado a fornecedores da Emissora.	29
(ix)	Regulamentação do mercado de CRI	29
(g)	riscos relacionados à Devedora	29
(i)	A Devedora é uma holding de participações e, por essa razão, depende dos resultados e bens das suas Controladas.	29
(ii)	Risco em decorrência do não pagamento de aluguéis pelos inquilinos, da revisão dos valores dos aluguéis pagos pelos inquilinos ou do aumento de vacância nas lojas dos shopping centers.	29
(iii)	Risco em decorrência dos resultados dos shopping centers, das vendas dos locatários e da capacidade da Devedora e de suas Controladas em manter altos níveis de ocupação.	30
(iv)	A Devedora e suas Controladas podem não ser capazes de atrair e manter lojas âncoras, flagships e megalojas, o que pode as afetar de maneira adversa.	30
(v)	A Devedora e suas Controladas podem não ser bem-sucedidas na integração de suas aquisições com seus portfólios atuais de shopping centers, além do fato de que essas aquisições podem representar risco de exposição a responsabilidades relativas às contingências envolvendo shopping center ou sociedade adquirida.....	31
(vi)	Risco em decorrência das condições econômicas e políticas no Brasil, a percepção dessas condições no mercado internacional e o impacto nos resultados das operações da Devedora e sua condição financeira.....	31
(vii)	Risco em decorrência da incapacidade da Devedora em executar integralmente sua estratégia de negócios.	32
(viii)	A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, complementada pela Lei nº 12.112 de 9 de dezembro de 2009 ("Lei de Locação") possui características peculiares e pode gerar riscos à condução dos negócios da Devedora e suas Controladas e causar efeito adverso para a Devedora e suas Controladas	32
(ix)	A Devedora e suas Controladas podem não conseguir desenvolver novas marcas com sucesso.	33
(x)	Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios da Devedora e de suas Controladas.	33
(h)	riscos macroeconômicos	33
(i)	Inflação.	33
(ii)	Política Monetária.....	34
(iii)	Ambiente Macroeconômico Internacional.	34



(iv)	Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.	34
(v)	Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora.	35
(vi)	Efeitos dos mercados internacionais.	35
(vii)	A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora.	35
(viii)	A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI.	36
(ix)	Acontecimentos e percepção de riscos em outros países.	36
(x)	Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI.	36
5.	CRONOGRAMA DA OFERTA	38
6.	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	41
7.	RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA ...	43
7.1.	Eventuais restrições à transferência dos CRI.	44
7.2.	Inadequação do Investimento	44
7.3.	Eventual Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	44
	Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta	44
	Suspensão ou Cancelamento da Oferta	44
8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	46
8.1.	Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	47
	Fluxograma da Operação	47
8.2.	Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	48
8.3.	Autorizações Societárias necessárias à Oferta	48
8.4.	Regime de Distribuição	48
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa ("Plano de Distribuição")	49
	Liquidação das ordens de investimento	51
8.6.	Formador de Mercado	52
8.7.	Fundo de Liquidez e Estabilização	52
8.8.	Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento	52
9.	INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	53
9.1.	Possibilidade de Acrescentar, Remover ou Substituir os Créditos Imobiliários	54
9.2.	Reforços de Créditos e Outras Garantias	54



9.3.	Instrumentos Derivativos	54
9.4.	Política de Investimento	54
10.	INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	55
10.1.	Características Gerais dos Créditos Imobiliários	56
10.2.	Descrição de forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão.	57
10.3.	Indicação dos níveis de contração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os calores mobiliários ofertados.	57
10.4.	Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito ...	57
10.5.	Procedimentos de Cobrança e Pagamento	57
10.6.	Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.	58
10.7.	Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis ara obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais.	58
10.8.	Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados.	58
10.9.	Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos.	58
	Amortização Antecipada das Debêntures	58
	Resgate Antecipado das Debêntures	59
	Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI	61
	Eventos de Inadimplemento das Debêntures	61
	Oferta de Resgate Antecipado.	65
10.10.	Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:	66
a)	procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários;	66
b)	procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias;	66
c)	procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos Créditos Imobiliários; e	66
d)	procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos Créditos Imobiliários.	66
10.11.	Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários	67



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES.....	68
11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização.....	69
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, meradorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil	69
12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA	70
12.1. Principais Características da Devedora	71
Reorganização Societária	73
12.2. Nome do Devedor ou do Obrigado Responsável pelo Pagamento ou pela Liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos Ativos que Compõem o Patrimônio da Securitizadora ou do Patrimônio Separado, composto pelos Direitos Creditórios Sujeitos ao Regime Fiduciário que Lastreiam a Operação; Tipo Societário e Características Gerais de seu Negócio; Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios Cedidos; Disposições Contratuais Relevantes a eles relativas.	73
12.3. Em se tratando de Devedores ou Coobrigados Responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios, Demonstrações Financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por Auditor Independente Registrado na CVM, referentes ao último exercício social.	74
12.4. 12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado. ..	74
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios.	76
13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	77
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	80
14.1. Condições do Contrato de Distribuição	81
14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta	84



15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	86
15.1. Formulário de Referência da Emissora atualizado, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:	87
15.2. Demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, findos em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, bem com as informações trimestrais relativas ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2024, com suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes, da Securitizadora, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:	87
15.3. Demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, findos em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, bem com as informações trimestrais relativas ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2024, com suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes, da Devedora, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:	88
15.4. Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo I deste Prospecto.	88
15.5. Reunião do Conselho de Administração da Devedora, conforme Anexo II deste Prospecto, e Estatuto Social da Devedora, conforme Anexo III deste Prospecto.	88
15.6. Termo de Securitização no Anexo IV deste Prospecto.	88
15.7. 1º Aditamento ao Termo de Securitização, no Anexo V deste Prospecto.	88
15.8. Escritura de Emissão de Debêntures, no Anexo VI deste Prospecto.	88
15.9. 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, no Anexo VII deste Prospecto.....	88
15.10. Escritura de Emissão de CCI, no Anexo VIII deste Prospecto.	88
15.11. 1º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, no Anexo IX deste Prospecto.	88
15.12. Declaração de que o registro na CVM da Emissora se encontra atualizado, para fins do disposto no item artigo 27, inciso i, alínea “c” da Resolução CVM 160, conforme Anexo X deste Prospecto.....	88
15.13. Declaração da Emissora atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, conforme Anexo XI deste Prospecto.	88
15.14. Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 24, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160, conforme Anexo XII deste Prospecto.	88
15.15. Declaração da Instituição Custodiante, conforme Anexo XIII deste Prospecto.	88
15.16. Relatório de Classificação de Risco Definitivo dos CRI, conforme Anexo XIV deste Prospecto.	88
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS.....	89
16.1. Emissora.....	90
16.2. Coordenador Líder	90
16.3. Assessores Legais	90
16.4. Agente Fiduciário	90
16.5. Banco Liquidante.....	91
16.6. Escriturador	91
16.7. Instituição Custodiante	91
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES.....	92



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

ANEXOS..... 104

ANEXO I	- Estatuto Social da Emissora	105
ANEXO II	- Reunião do Conselho de Administração da Devedora	127
ANEXO III	- Estatuto Social da Devedora	139
ANEXO IV	- Termo de Securitização	153
ANEXO V	- 1º Aditamento ao Termo de Securitização	316
ANEXO VI	- Escritura de Emissão de Debêntures	495
ANEXO VII	- 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures	562
ANEXO VIII	- Escritura de Emissão de CCI.....	644
ANEXO IX	- 1º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI	668
ANEXO X	- Declaração de que o registro na CVM da Emissora se encontra atualizado.....	705
ANEXO XI	- Declaração da Emissora atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto	707
ANEXO XII	- Declaração do Coordenador Líder	710
ANEXO XIII	- Declaração da Instituição Custodiante	712
ANEXO XIV	- Relatório de Classificação de Risco Definitivo dos CRI	714





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

A PRESENTE SEÇÃO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 19 A 36 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Oferta constitui na distribuição pública de 700.000 (setecentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI, perfazendo o valor de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), da 298ª (ducentésima nonagésima oitava) emissão da Emissora, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo da Resolução CVM 160.

A distribuição pública dos CRI foi coordenada pelo Coordenador Líder, nos termos do “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) Séries da 298ª (ducentésima nonagésima oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A.” celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, e a Devedora (“**Contrato de Distribuição**”), com a participação de instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, na qualidade de participantes especiais (“**Participantes Especiais**”) e contou com a garantia firme de colocação do Coordenador Líder com relação ao Valor Total da Emissão (“**Garantia Firme**”), nos termos do Contrato de Distribuição.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

A Oferta é irrevogável e está sujeita a condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da Emissora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Breve Histórico

A Emissora foi constituída em setembro de 1998 sob a denominação FINPAC Securitizadora S.A., em novembro de 2000, a Emissora passou a ser denominada SUPERA Securitizadora S.A., em abril de 2001, Rio Bravo Securitizadora S.A., em maio de 2008, RB Capital Securitizadora Residencial S.A., em junho de 2012, RB Capital Companhia de Securitização, operando sob esta razão social até 09 de abril de 2021.

Em 09 de abril de 2021, a Yawara, sociedade investida de um fundo gerido pelo grupo Jaguar Growth Partners, adquiriu a totalidade das ações de emissão da Emissora (“**Alienação do Controle**”). Na mesma data, a denominação da Emissora foi alterada para RB SEC Companhia de Securitização. Por fim, em 07 de outubro de 2021, a Emissora teve sua denominação social alterada para Opea Securitizadora S.A, pela qual permanece até a presente data.

A Opea Securitizadora S.A. realizou 34 emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

e 3 emissões de Certificado de Recebíveis do Agronegócio em 2024, e auferiu um resultado bruto de R\$ 3.097 mil até 31 de março de 2024.



**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data base 31 de março de 2024)	O capital social está dividido em 7.927.248 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 17.311.097,28, dos quais R\$ 16.202.000,00 (dezesesseis milhões e duzentos e dois mil reais) estão totalmente integralizados.
Patrimônio Líquido da Emissora	O Patrimônio Líquido é R\$91.082.000,00 (noventa e um milhões e oitenta e dois mil reais), em 31 de março de 2024.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social	Opea Capital S.A.: detém 7.927.248 (sete milhões, novecentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta e oito) ações ordinárias, representativas de aproximadamente 100%.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 31 de março de 2024):	578
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 31 de março de 2024):	R\$ 101.430.000.000,00
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 31 de março de 2024):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 31 de março de 2024):	0%

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do item 4.3 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora, ressalvado, entretanto, que não há pendências judiciais e trabalhistas.

2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, devidos pela Devedora e oriundos das Debêntures, foram vinculados ao CRI por meio do Termo de Securitização, e serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, e serão depositados nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, conforme o caso, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3.

Adicionalmente, para fins conforme disposto no parágrafo único do artigo 4º do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 01 de fevereiro de 2024(“**Código ANBIMA**”), a Emissora destaca que os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) “Corporativo”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) “Concentrado”, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Outros”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “i” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) são lastreados nas Debêntures, que se enquadra na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA.





2.4. Identificação do Público-Alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente:

(1) aos investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Resolução CVM 30**”), quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) investidores não residentes; e (ix) fundos patrimoniais (“**Investidor Profissional**”); e

(2) aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados (“**Investidor Qualificado**” e em conjunto com o Investidor Profissional, os “**Investidores**”), sendo que poderá ser admitida a participação de “Pessoas Vinculadas”, assim definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da oferta é de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, sendo que o valor alocado em cada série foi definido em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo (i) R\$ 148.083.000,00 (cento e quarenta e oito milhões, oitenta e três mil reais) correspondentes aos CRI 1ª Série; e (ii) R\$ 551.917,00 (quinhentos e cinquenta e um milhões, novecentos e dezessete mil reais) correspondentes aos CRI 2ª Série.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

Os CRI objeto da presente Oferta, possuem as seguintes características abaixo indicadas:

- (a) **Valor Nominal Unitário dos CRI.** O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (b) **Quantidade de CRI.** foram emitidos 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo 148.083 (cento e quarenta e oito mil, oitenta e três) CRI 1ª Série e 551.917 (quinhentos e cinquenta e um mil, novecentos e dezessete) CRI 2ª Série, sendo que a quantidade de CRI alocada em cada série foi definida em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*;
- (c) **Opção de Lote Adicional.** Não há previsão de Opção de Lote Adicional.
- (d) **Código ISIN dos CRI 1ª Série:** BRRBRACRIOA1.
Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACRIOB9.
- (e) **Classificação de Risco.** Foi contratada a **Fitch Ratings Brasil Ltda.** (“**Agência de Classificação de Risco**”), em atenção ao disposto no artigo 33, §11 da Resolução CVM 60, para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Oferta, que atribuiu o *rating* definitivo “AAA(bra)” aos CRI: (a) monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação das Debêntures; (b) permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e (c) entregar à Emissora cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios da classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados



da data de sua veiculação; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal classificação de risco, a Devedora deverá contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação da Emissora, bastando notificar a Emissora, desde que tal agência de classificação de risco seja **Standard & Poor's** ou **Moody's** ou outra agência de classificação de risco desde que aprovada por Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para este fim.

A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://www.opecapital.com/> (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 298ª EMISSÃO, EM DUAS SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

- (f) **Data de Emissão.** Os CRI foram emitidos em 15 de junho de 2024.
- (g) **Prazo e Data de Vencimento.** O prazo dos CRI 1ª Série e dos CRI 2º Série será de 2.922 (dois mil, novecentos e vinte e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2032, ressalvadas hipóteses de liquidação do patrimônio separado e resgate antecipado da totalidade dos CRI, previstas no Termo de Securitização e neste Prospecto.
- (h) **Indicação sobre a Admissão à Negociação em Mercados Organizados de Bolsa ou Balcão.** Os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.
- (i) **Juros Remuneratórios e Atualização Monetária – Índices e Forma de Cálculo.** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

Remuneração dos CRI 1ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“**Taxa DI**”) acrescida de sobretaxa de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 1ª Série**”). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive.

Remuneração dos CRI 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 103,00% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“**Remuneração dos CRI 2ª Série**”). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento.

A Remuneração do CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série, conforme aplicável, devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, conforme aplicável, até a data de cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série, conforme aplicável, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

n = número total de Taxas DI, consideradas no cálculo do ativo.

TDI_k - Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

k – Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

DI_k - Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

FatorSpread = Fator de Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]$$

Onde:

Spread = 0,3000.

n = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 1ª Série, conforme aplicável, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão [1+ TDI_k] é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários [1+ TDI_k] sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (d) Para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 25, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 22 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que os dias 25, 24, 23 e 22 são Dias Úteis).

A Remuneração dos CRI 2ª Série serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = \text{VNe} \times (\text{Fator DI} - 1)$$





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série, devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

nDI = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo “nDI” um número inteiro;

K = número de ordem da Taxa DI, variando de “1” até “n”;

P = 103,00 (cento e três inteiros) aplicado sobre a Taxa DI, na forma decimal para cada CRI 2ª Série;

TDI_k - Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k - Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $[1 + TDI_k \times p/100]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + TDI_k \times p/100]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
- (e) Para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 25, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 22 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que os dias 25, 24, 23 e 22 são Dias Úteis).





Indisponibilidade da Taxa DI

Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da respectiva Remuneração dos CRI, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora ou entre Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação, entre os Titulares dos CRI (de forma separada de acordo com os CRI de cada uma das séries) em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado interbancário vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração dos CRI quando do cálculo de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial de Titulares dos CRI prevista acima, a assembleia especial de Titulares dos CRI não será realizada e a Taxa DI, a partir da data de sua validade, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro da Remuneração dos CRI ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva Assembleia Especial ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em sede de segunda convocação, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e aos CRI, será utilizado, para apuração da remuneração das Debêntures e dos CRI, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

- (j) **Pagamento da Remuneração – Periodicidade e Data de Pagamentos.** Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga semestralmente sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de dezembro de 2024, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas abaixo (“**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”).

CRI 1ª Série	CRI 2ª Série
Data de Pagamento	Data de Pagamento
16/dez/24	16/dez/24
16/jun/25	16/jun/25
15/dez/25	15/dez/25
15/jun/26	15/jun/26
15/dez/26	15/dez/26
15/jun/27	15/jun/27
15/dez/27	15/dez/27



CRI 1ª Série	CRI 2ª Série
Data de Pagamento	Data de Pagamento
16/jun/28	16/jun/28
15/dez/28	15/dez/28
15/jun/29	15/jun/29
17/dez/29	17/dez/29
17/jun/30	17/jun/30
16/dez/30	16/dez/30
16/jun/31	16/jun/31
15/dez/31	15/dez/31
Data de Vencimento dos CRI	Data de Vencimento dos CRI

(k) **Repactuação Programada.** Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

(l) **Amortização – Existência, Datas e Condições.** Sem prejuízo da Amortização Antecipada dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado da forma abaixo descrita (“**Amortização Programada dos CRI**”).

Amortização dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série. O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, conforme cronograma abaixo:

Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série
1ª	16/jun/31	50,0000%
2ª	Data de Vencimento dos CRI	100,0000%

(m) **Hipóteses de liquidação antecipada dos CRI.** Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado (“**Resgate Antecipado dos CRI**”), nas seguintes hipóteses: (i) Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado dos CRI em decorrência da Indisponibilidade da Taxa DI; (iii) Resgate Antecipado dos CRI em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (iv) Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Vencimento Antecipado das Debêntures; e (v) Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures. Adicionalmente, os CRI poderão ser objeto de amortização antecipada, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (“**Amortização Antecipada dos CRI**”), na hipótese de Amortização Antecipada dos CRI em decorrência da Amortização Antecipada das Debêntures. **Para mais informações sobre as hipóteses do Resgate Antecipado dos CRI e da Amortização Antecipada dos CRI veja a Seção 10.9, na página 58 deste Prospecto.**

(n) **Garantias – Tipo, Forma e Descrição.** Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI e sobre as Debêntures.

(o) **Lastro.** Os CRI têm como lastro os Créditos Imobiliários consubstanciados nas Debêntures, emitidas pela Devedora em favor da Emissora. **Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção “10. Informações sobre os direitos creditórios”, na página 55 deste Prospecto.**

(p) **Existência ou Não de Patrimônio Separado.** Nos termos previstos na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado, sendo que os direitos objeto de regime fiduciário constituem



patrimônio separado da Emissora, não se confundindo com o seu patrimônio comum, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI.

- (i) **Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.** A critério dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (**“Eventos de Inadimplemento da Emissora”**): (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, por culpa ou dolo da Emissora; (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores; (iii) requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; (v) pedido de autofalência formulado pela Emissora; (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado; (vii) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento; (viii) violação pela Emissora de qualquer dispositivo das Normas Anticorrupção, da Legislação Socioambiental, Legislação de Proteção Social e/ou da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada (**“Lei Geral de Proteção de Dados”**); (ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou (x) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial. O procedimento para liquidação do Patrimônio Separado está previsto no Termo de Securitização.

(q) Tratamento Tributário

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (**“Lei nº 11.033”**), de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.



Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/15 e do artigo 77, inciso I, da Lei nº 8.981/95.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, às alíquotas definidas no artigo 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alteração trazida pela Lei nº 14.183/21: (i) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1988.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não sejam residentes em jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), os rendimentos auferidos, em regra geral, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%.

Com base na legislação em vigor, será considerado JTF: (i) aquela que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 17%, conforme previsto no art. 24 da Lei 9.430/96, com base na nova redação dada pela Medida Provisória 1.152/22; e (ii) aquela cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa RFB nº 1.037/10 lista, em seu artigo 1º, as jurisdições consideradas JTF.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de IRPF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme disciplinado pela RFB nos artigos 85, §4º, e 88, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/15.

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373/14, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.



IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/07. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento).

- (r) **Outros Direitos, Vantagens e Restrições.** Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial, de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo (“**Assembleia Especial**”). As deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observados os seguintes quóruns:
- (i) exceto pelo disposto no item (ii) abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dependerá da aprovação de Titulares dos CRI **(a)** em primeira convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; ou **(b)** em segunda convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, inclusive a respeito de hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de uma Evento de Inadimplemento das Debêntures, e consequentemente dos CRI. Para fins de clareza, a não instalação ou realização da Assembleia Especial bem como a não obtenção dos quóruns mínimos supramencionados significarão necessariamente a não aprovação do *waiver*; e
 - (ii) alterações de todas as séries ou relativas à uma série específica, conforme o caso, referente a **(i)** Remuneração dos CRI; **(ii)** Data de Vencimento dos CRI; **(iii)** valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e Remuneração dos CRI; **(iv)** cláusulas relacionadas ao Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Antecipada dos CRI; **(v)** quóruns previstos no Termo de Securitização; e **(vi)** Eventos de Inadimplemento das Debêntures; dependerão da aprovação por Titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira ou segunda convocação.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

3.1. Destinação de Recursos pela Emissora

Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para adquirir as Debêntures, observado que será descontado do valor a ser pago à Devedora a título de aquisição das Debêntures o montante necessário para composição do Fundo de Despesas, o valor das despesas iniciais relacionadas à Oferta, bem como o montante devido pela Devedora ao Coordenador Líder, a título de comissionamento, nos termos do Contrato de Distribuição, montante este a ser pago diretamente pela Emissora ao Coordenador Líder, por conta e ordem da Devedora.

3.2. Destinação de Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora diretamente e/ou pelas suas controladas, diretas ou indiretas, e/ou investidas, considerando inclusive o condomínio ou consórcios dos *shopping centers* (“Sociedades”), nos termos da tabela abaixo, até a data de vencimento dos CRI, ou até que comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento e reforma dos imóveis abaixo indicados (“Imóveis Destinação”).

Empreendimento Lastró	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	Consórcio/Condomínio do Shopping Center
IGUATEMI SÃO PAULO	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	10.060	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS - 78,64% SISP PARTICIPACOES LTDA - 21,36%	COND.SHOP.CENTER IGUATEMI (58,803%)
PRAIA DE BELAS	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90110-001 – Porto Alegre, RS	56.973,56.974,56.975,56.976,56.977,56.978,56.979,56.980,56.981,56.982,56.983,56.984	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA (57,545%)
IGUATEMI CAMPINAS	Avenida Iguatemi, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	142.598,142.599,142.600,142.601,142.602,142.603,142.604,142.605,142.606,142.607,142.609,142.610,142.611,142.612,142.613,142.614,142.615,142.616,142.617,142.618,142.619,142.620,142.621,142.622,142.623,142.624,142.625,142.626,142.627,142.628,142.629,142.630,142.631,142.632,142.633,142.634,142.635,142.636,142.637,142.638,142.639,142.640,142.641,142.642,142.643,142.644,142.645,142.646,142.647,142.648,142.649,142.650,142.651,142.652,142.653,142.654,142.655,142.656,142.657,142.658,142.659,142.660,142.661,142.664,142.665,142.666,142.667,142.668,142.669,142.670,142.671,142.672,142.673,142.674,142.675,142.676,142.677,142.678,142.679,142.680,142.681,142.682,142.683,142.684,142.685,142.686,142.687,142.688,142.689,142.690,142.691,142.692,142.693,142.694,142.695,142.696,142.697,142.698,142.699,142.700,142.701,142.702,142.703,142.704,142.705,142.706,142.707,142.708,142.709,142.710,142.711,142.712,142.713,142.714,142.715,142.716,142.717,142.718,142.719,142.720,142.721,142.722,142.723,142.724,142.725,142.726,142.727,142.728,142.729,142.730,142.731,142.732,142.733,142.734,142.735,142.736,142.737,142.738,142.739,142.740,142.741,142.742,142.743,142.744,142.745,142.746,142.747,142.748,142.749,142.750,142.751,142.752,142.753,142.754,142.755,142.756,142.757,142.758,142.759,142.760,142.761,142.762,142.763,142.764,142.765,142.766,142.767,142.768,142.769,142.770,142.771,142.772,142.773,142.774,142.775,142.776,142.777,142.778,142.779,142.780,142.781,142.782,142.783,142.784,142.785,142.786,142.787,142.788,142.789,142.790,142.791,142.792,142.793,142.794,142.795,142.796,142.797,142.798,142.799,142.800,142.802,142.803,142.804,142.805,142.806,142.807,142.808,142.809,142.810,142.811,142.812,142.813,142.814,142.815,142.816,142.817,142.818,142.819,142.820,142.821,142.822,142.824,142.825,142.826,142.827,142.828,142.829,142.830,142.831,142.832	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS (70%)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	Consórcio/Condomínio do Shopping Center
		142.833,142.834,142.835,142.836,142.839, 142.840,142.841,142.842,142.843,142.844, 142.845,142.846,142.847,142.848,142.849, 142.850,142.851,142.852,142.853,142.854, 142.855,142.857,142.858,142.859,142.860, 142.861,142.862,142.863,142.866,142.868, 142.869,142.870,142.871,142.873,142.874, 142.875,142.876,142.877,142.878,142.879, 142.880,142.881,142.882,142.883,142.884, 142.885,142.886,142.887,142.888,142.889, 142.890,142.891,142.892,142.893,142.894, 142.895,142.896,142.897,142.898,142.899, 142.900,142.901,142.902,142.903,142.904, 142.905,142.909,		
MARKET PLACE	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	216.004,215.939,215.978,215.936,154.416, 215.957,215.932,215.990,154.316,215.909, 215.933,215.956,215.961,215.988,215.969, 216.003,215.987,215.971,215.973,215.930, 154.354,154.415,154.357,154.358,215.954, 215.945,215.974,215.965,215.940,215.951, 154.324,154.325,154.326,154.313,215.968, 215.989,215.909,215.908,154.315,154.306, 215.967,215.944,215.964,215.958,215.966, 215.959,154.405,215.962,154.394,154.402, 215.980,154.404,154.375,215.981,215.972, 215.975,215.993,215.994,215.955,215.915, 215.970,154.365,215.946,215.931,154.393, 154.391,215.953,215.963,154.403,215.982, 215.960,215.948,154.399,154.308,154.340, 215.977,154.314,154.309,215.929,215.983, 215.984,215.913,154.390,215.911,154.383, 154.301,,154.395,154.332,154.342,154.411, 154.412,154.331,154.363,154.341,154.341, 215.943,215.942,215.992,215.995,215.935, 215.991,154.410,154.349,215.934,215.938, 215.976,215.998,215.999,216.000,215.996, 216.002,154.288,215.910,154.382,154.384, 154.359,154.385,154.310,154.303,215.941, 215.917,215.985,215.986,215.950,154.302, 215.914,215.949,215.947	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (100%)
TOWERS MARKET PLACE	Avenida Dr. Chucrí Zaidan, nº 920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	215.928,215.919,215.979,215.937,154.329, 154.330,215.997,216.001,215.927,215.952, 215.922,215.923,215.916,215.918,215.925, 215.920,215.921,215.924,215.926,215.912	MARKET PLACE TORRES LTDA.	MARKET PLACE TORRES LTDA. (100%)
SPHI	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	97.208,97.333,97.445,97.225,97.440,97.439 ,97.362,97.427,97.420,97.434,97.444,97.41 9,97.442,97.443,97.381,97.426,97.383,97.3 10,97.441,97.252,97.209,97.278,97.311,97. 223,97.216,97.253,97.222,97.387,97.265,97 ,384,97.330,97.203,97.276,97.232,97.273,9 7.382,97.217,97.373,97.280,97.351,97.212, 97.393,97.404,97.312,97.291,97.376,97.283 ,97.259,97.360,97.284,97.315,97.364,97.28 9,97.301,97.341,97.323,97.355,97.347,97.3 61,97.334,97.235,97.215,97.250,97.328,97. 409,97.262,97.411,97.316,97.238,97.29697. 417,97.421,97.436,97.357,97.266,97.285,97 ,346,97.399,97.274,97.332,97.277,97.339,9 7.433,97.400,97.412,97.272,97.392,97.428, 97.437,97.374,97.264,97.368,97.263,97.279 ,97.336,97.388,97.369,97.256,97.410,97.25 4,97.390,97.391,97.331,97.366,97.322,97.2 28,97.358,97.401,97.281,97.271,97.321,97. 408,97.397,97.363,97.243,97.299,97.307,97. .282,97.389,97.245,97.348,97.354,97.396,9 7.302,97.300,97.424,97.298,97.237,97.294, 97.269,97.379,97.365,97.349,97.350,97.352 ,97.353,97.402,97.406,97.356,97.403,97.40 5,97.416,97.314,97.337,97.338,97.308,97.4 07,97.340,97.385,97.386,97.261,97.318,97. 319,97.320,97.370,97.371,97.372,97.233,97 ,324,97.375,97.422,97.423,97.429,97.430,9 7.431,97.432,97.435,97.367,97.335,97.290, 97.234,97.342,97.249,97.204,97.248,97.305 ,97.325,97.214,97.242,97.415,97.359,97.24 6,97.306,97.303,97.258,97.227,97.326,97.3 27,97.317,97.418,97.260,97.398,97.224,97. 230,97.231,97.267,97.268,97.377,97.378,97 ,286,97.287,97.288,97.343,97.394,97.395,9 7.344,97.345,97.275,97.247,97.304,97.251, 97.309,97.205,97.226,97.257,97.255,97.219 ,97.220,97.221,97.229,97.313,97.244,97.20 6,97.218,97.413,97.207,97.425,97.292,97.2 36,97.241,97.211,97.414,97.213,97.270,97. 239,97.240,97.293,97.295,97.297,97.329,97 ,210,97.438,97.380,97.202	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	CONSORCIO EMPREENDEADOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (12,223%)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Empreendimento Lastró	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	Consórcio/Condomínio do Shopping Center
SPHI II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	66.322, 98.107, 111.344	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (9,418%)
IGUATEMI PORTO ALEGRE	Avenida João Wallig, nº 1800, Passo d'Areia, CEP 91340-000 – Porto Alegre, RS	57.784,57.720,57.704,57.708,57.705,57.761,57.707,57.752,57.741,57.770,57.750,57.72,5,57.709,57.795,57.731,57.769,57.796,57.710,57.728,57.727,57.808,57.779,57.712,57.744,57.739,57.780,57.787,57.726,57.745,57.765,57.802,57.797,57.781,57.782,57.783,57.730,57.774,57.775,57.776,57.767,57.751,57.729,57.748,57.713,57.716,57.736,57.788,57.798,57.801,57.786,57.724,57.735,57.803,57.804,57.747,57.794,57.791,57.800,57.742,57.732,57.749,57.807,57.715,57.743,57.789,57.771,57.773,57.777,57.778,57.723,57.711,57.738,57.740,57.799,57.806,57.734,57.746,57.759,57.760,57.763,57.764,57.792,57.793,57.805,57.737,57.766,57.768,57.714,57.757,57.785,57.753,57.762,57.718,57.719,57.721,57.755,57.733,57.722,57.717,57.772,57.756,57.754,57.758,57.702,57.706,57.790	MAIOJAMA PARTICIPAÇÕES LTDA (44%)	ADMINISTRADORA GAUCHA DE SHOPPING (14%)
ESPLANADA	Avenida Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	1885 - Votorantim / 62.015 - Sorocaba	AMUCO SHOPPING LTDA – 97,87% FLEURY ALLIEGRO IMOVEIS LTDA – 2,13%	CONDOMINIO VOLUNTARIO ESPLANADA SHOPPING CENTER (53,214%)
GALLERIA	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	nº 140.265	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.(100%)
IGUATEMI JK	Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 – São Paulo, SP	nº196.211 (Shopping Bloco C) e nº 196.210 (Estacionamento C)	JK EMPREENDIMENTO IGUATEMI S.A - 44% IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. – 100%	CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI (100%) JK IGUATEMI ESTACIONAMENTOS LTDA (100%)
IGUATEMI ALPHAVILLE	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Unid. Shopping Center, nº160.221 Unid. Garagem nº 160.222	SCHIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA	CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO DO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE (60%)
RIBEIRÃO PRETO	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	147315	SCIRP PARTICIPACOES LTDA	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRAO PRETO (88%)
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, Iguatemi, CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	146015	SJRP IGUATEMI EMPREENDIMENTOS LTDA	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI SAO JOSE DO RIO PRETO (88%)
IGUATEMI ESPLANADA	Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Parque Bela Vista, CEP 18110-650 – Votorantim, SP	nº15.396 (Shopping Center Fase 1) e nº 15.397 (Estacionamento Fase 1)	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ESPLANADA (65,716%)
OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	105276	IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PLATINUM OUTLET (41%)
OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 88200-000 – Tijucas, SC	36724	CSC 142 PARTICIPACOES LTDA.	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION SANTA CATARINA (54%)

Os recursos acima mencionados serão transferidos pela Devedora para as Sociedades por meio de: (i) aumento de capital das Sociedades; ou (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; (iii) qualquer outra forma permitida em lei.

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou pelas Sociedades em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou às Sociedades, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. A Devedora e Securitizadora reconheceram que a obrigação descrita aqui deverá ser observada, salvo caso





haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

A Devedora enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no último dia útil dos meses de julho e janeiro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Destinação aplicados nos respectivos períodos findos em junho e dezembro, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, respeitado o aqui previsto.

Para fins deste Prospecto, entende-se como “Documentos Comprobatórios”, os termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

O Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de verificação da destinação dos recursos, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação acima. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, manutenção, construção ou reforma de imóvel, líquidos de quaisquer impostos.

A Devedora se obrigou no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

A Devedora declarou no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures que os valores a serem gastos na destinação de recursos prevista acima não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Devedora ou quaisquer outras emissões da Devedora.

Os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão ser devidamente destinados aos Imóveis Destinação até a Data de Vencimento dos CRI, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE e observado o disposto abaixo.

A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora e devendo ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão e o Termo de Securitização, previamente a efetiva alteração, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação, o qual a Devedora, o Agente Fiduciário e a Emissora se obrigam a celebrar.

O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Inadimplemento das Debêntures e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo poderá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.



A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos Imóveis Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, mediante prévia decisão dos Titulares dos CRI reunidos Assembleia Especial. Caso proposto pela Devedora, tal inserção deverá ocorrer se aprovada em Assembleia Especial pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.

A inserção de novos Imóveis Destinação deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Emissora, conforme orientado em assembleia pelos Titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado ou do resgate antecipado total das Debêntures e/ou dos CRI, os recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos oriundos das Debêntures deverão seguir a destinação prevista nesta cláusula, até (i) a Data de Vencimento dos CRI original, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures e consequentemente Resgate Antecipado dos CRI; ou (ii) a data em que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro.

Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da destinação de recursos.

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

Não aplicável.

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providencias que serão adotadas

Não aplicável.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar

Não aplicável.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



4. FATORES DE RISCO



O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas atividades, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. Abaixo são colocados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora e, conseqüentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Emissora, as demais informações contidas neste Prospecto e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, sobre a Devedora e, conseqüentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou da Devedora e, conseqüentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, incluindo, mas sem limitação:

a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao conseqüente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência

(i) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI.

Uma vez que o pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, que não contam com nenhum tipo de garantia ou seguro para cobrir eventuais inadimplementos das Debêntures, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(ii) A insolvência da Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

Caso seja verificado **(i)** a insolvência da Emissora, **(ii)** pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores; ou **(iii)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430. Caso a liquidação do Patrimônio Separado seja insuficiente para quitar todas as obrigações da Emissora perante os respectivos titulares dos CRI, os titulares dos CRI poderão ter sua remuneração afetada total ou parcialmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

(i) Risco da origem e formalização do lastro dos CRI.

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas ou erros na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, poderão afetar o lastro dos CRI e, por conseqüência, afetar



negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares de CRI. Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos CRI por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Debêntures como lastro dos CRI podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

- c) **eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a Securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados**

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

- d) **riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia**

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

- e) **riscos da Oferta**

- (i) Falta de liquidez dos CRI.

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

- (ii) A subscrição e integralização das Debêntures, bem como a integralização dos CRI, dependem da implementação de condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar.

O pagamento do valor da integralização das Debêntures somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição. O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese de não atendimento de uma ou mais condições precedentes, a Emissão e a Oferta não serão efetivadas e não produzirão efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar o Coordenador Líder pelas despesas comprovadamente incorridas e comprometidas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, bem como do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, conforme definida no Contrato de Distribuição. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

- (iii) Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário.

Conforme descrito na página 58 deste Prospecto, haverá o Resgate Antecipado dos CRI caso seja verificado (i) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI; (iii) Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; e (iv) declaração de vencimento antecipado das Debêntures, ficando a Devedora obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Nesses casos, os titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

- (iv) Os CRI poderão ser objeto de Amortização Antecipada dos CRI, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário.

A Devedora poderá realizar a Amortização Antecipada das Debêntures, e, consequentemente, a Emissora estará obrigada a amortizar antecipadamente os respectivos CRI, nos termos e condições previstos na página 58 deste Prospecto. Nesses casos, os titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. A Amortização Antecipada das Debêntures e a consequente Amortização Antecipada dos CRI pode impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, podendo resultar em prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

- (v) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode ter afetado adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI.

A Remuneração dos CRI foi definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding. Nos termos da regulamentação em vigor, foram aceitas no Procedimento de Bookbuilding intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode ter impactado adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores, reduzindo liquidez dessas CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

- (vi) Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo





que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Caso ocorra o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, poderá ser afetada negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, a remuneração dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(vii) Risco de pagamento das Despesas pela Devedora.

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, diretamente ou através do Fundo de Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(viii) Risco de rebaixamento da Classificação de Risco da Emissão.

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e causar um impacto negativo na Devedora. Para se realizar uma classificação de risco (rating), certos fatores relativos à Emissora e à Devedora e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e da Devedora, dentre outras variáveis consideradas pela agência de classificação de risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo, quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos à Amortização e Remuneração dos CRI. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI e/ou à Devedora seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo nos resultados e nas operações da Devedora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas à Oferta. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI, assim como na classificação de risco corporativo da Devedora, pode obrigar esses Investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(ix) O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituídos em favor dos titulares dos CRI, não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização e, conseqüentemente, gerar atraso e/ou prejuízo da remuneração dos Investidores. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos



que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização e, consequentemente, gerar atraso e/ou prejuízo da remuneração dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

- (x) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco aos titulares dos CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e/ou os CRI, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

- (xi) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“**Resolução CVM 17**”) e da Lei nº 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, gerar atraso e/ou descontos na remuneração dos titulares dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar atraso e/ou descontos na remuneração dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

- (xii) Quórum de deliberação em Assembleia Especial.

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por Titulares dos CRI (a) em primeira convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; ou (b) em segunda convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos da página 11 deste Prospecto e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xiii) Risco acerca do Processo de auditoria legal (due diligence) restrito da Devedora e de auditoria legal (due diligence) das informações financeiras da Devedora.

A auditoria jurídica realizada na presente Emissão ainda não foi concluída e buscou identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, tendo sido realizada com escopo restrito, de modo que foram verificadas apenas contingências relevantes, certidões e verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a operação e aprovações societárias. Adicionalmente, foram analisadas as matrículas dos Imóveis Destinação, objeto da destinação de recursos. Considerando que os Imóveis Destinação são *shoppings centers* e que parte destes imóveis teve a matrícula principal desmembrada em matrículas autônomas, correspondentes a cada loja comercial ("Matrículas Desmembradas"), a auditoria legal dessas Matrículas Desmembradas foi realizada por amostragem, sendo definido como critério de seleção-as lojas com as maiores metragens. Não foi realizada auditoria das informações financeiras da Devedora, bem como, não foi emitida opinião legal relativas à tais informações. A realização de auditoria jurídica nos termos mencionados neste item não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão. Eventuais contingências da Devedora e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento sob as Debêntures e, com efeito, o pagamento dos CRI e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xiv) Risco inerente às Aplicações Financeiras Permitidas.

Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os ativos financeiros passíveis de investimento pela Emissora junto às instituições autorizadas e/ou suas partes relacionadas, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI. Para fins deste Prospecto, "**Aplicações Financeiras Permitidas**" são as aplicações financeiras que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização. As Aplicações Financeiras Permitidas deverão ser, obrigatória e previamente, validadas junto à Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xv) Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, causando prejuízos, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xvi) Ausência das informações financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais de 2023 e 2022

As informações financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais de 2023 e 2022 auditadas por auditores de primeira linha e de acordo com a regulamentação vigente, não foram incluídas no presente Prospecto e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores





independentes neste sentido. Deste modo, os Investidores podem não possuir a posição econômico-financeira completa da Devedora, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI em informações incompletas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xvii) Riscos relacionados à Tributação dos CRI.

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI. Assim sendo, os titulares dos CRI poderão ter que arcar com novos tributos e/ou alteração da alíquota de tributos já existem que, conseqüentemente, poderão afetar o valor líquido de suas remunerações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(xviii) Risco relacionado ao cancelamento ou revogação da Oferta pela CVM.

A CVM poderá, nos termos previstos na Resolução CVM 160, revogar ou cancelar a presente Oferta, afetando assim a emissão dos CRI e, conseqüentemente, gerando prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(xix) Riscos de Formalização do Lastro da Emissão.

Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão, bem como a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(xx) Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelo prejuízo ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os titulares dos CRI, causando prejuízos aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(xxi) Risco acerca da não emissão de Carta Conforto acerca das informações financeiras da Securitizadora e da Devedora, no âmbito da Oferta.

O Código ANBIMA prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Securitizadora e da Devedora constantes no Prospecto Definitivo. No âmbito desta Emissão, não será emitida carta conforto por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Securitizadora e da Devedora constantes no Prospecto Definitivo ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Conseqüentemente, as informações fornecidas sobre a Securitizadora e a Devedora constantes do Prospecto Definitivo e/ou dos respectivos Formulário de Referência podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

**Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.**

- (xxi) Risco de Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos dos quais a Devedora, suas controladas e, em alguns casos, seus administradores, são partes podem causar efeitos adversos relevantes.

A Devedora, alguns de seus controladores, suas controladas e, em alguns casos, seus administradores são parte em diversos processos judiciais e administrativos, inclusive em ações civis públicas, processos tributários, cíveis, trabalhistas e criminais. Resultados desfavoráveis em um ou mais desses processos pode afetar de forma relevante e adversa o negócio, a reputação e as condições financeiras da Devedora. Adicionalmente, os valores provisionados podem não ser suficientes para cobrir os eventuais valores devidos em casos de condenação. Decisões contrárias aos interesses da Devedora podem alcançar valores substanciais, impedindo a condução dos negócios da Devedora conforme inicialmente planejado, proibir ou limitar a capacidade de a Devedora celebrar novos contratos com a Administração Pública, ou ainda, vir a afetar a imagem, os negócios e os resultados operacionais da Devedora de forma negativa e relevante.

Ademais, a Devedora não pode garantir que novos processos relevantes contra ele, seus controladores, seus administradores (judiciais ou administrativos perante autoridades tributárias, consumeristas, regulatórias, ambientais, concorrenciais, policiais, dentre outras) não venham a surgir ou que os processos já existentes não atingirão diretamente o seu modelo de negócios e o seu plano de expansão, ou que os valores provisionados serão suficientes para cobrir os custos e as despesas desses processos, o que poderá impactar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.**f) riscos relacionados à Emissora**

- (i) Risco relacionado à falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, em que pese a constituição do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, podendo gerar prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

- (ii) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora.

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, podendo resultar em prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

- (iii) Risco decorrente da inexistência de manifestação pelos Auditores Independentes da Securitizadora no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Securitizadora acerca da consistência das informações financeiras da Securitizadora constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Securitizadora com as demonstrações financeiras por ela publicadas. Consequentemente, os auditores independentes da Securitizadora não se manifestarão sobre a



consistência das informações contábeis da Securitizadora constantes nos Prospectos ou dos respectivos Formulários de Referência. Assim, as informações fornecidas sobre a Securitizadora constantes deste Prospecto Definitivo e/ou do Formulário de Referência da Securitizadora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Securitizadora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(iv) Risco relacionado aos incentivos fiscais para aquisição de CRI.

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando a capacidade financeira da Emissora, o que poderia impactar indiretamente suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(v) Risco relacionado a importância de uma equipe qualificada.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(vi) Risco relacionado a exigência de registro da CVM.

Emissora atua no mercado como companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e, consequentemente, gerando prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(vii) Risco relacionado ao crescimento da Emissora e seu capital.

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Caso a Emissora não consiga obter capital, poderá ser afetada sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, gerando prejuízos aos mesmos.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(viii) Risco relacionado a fornecedores da Emissora.

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(ix) Regulamentação do mercado de CRI.

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora, podendo afetar a capacidade da Emissora de gerar resultados, o que poderia impactar as atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(g) riscos relacionados à Devedora

Os riscos a seguir descritos relativos à Devedora podem impactar adversamente as atividades e situação financeira e patrimonial da Devedora. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados à Devedora devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto na Devedora, nesse sentido, com potencial impacto adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização.

(i) A Devedora é uma holding de participações e, por essa razão, depende dos resultados e bens das suas Controladas.

Os negócios da Devedora são conduzidos por meio de suas Controladas. A capacidade da Devedora e das Controladas de cumprirem suas obrigações financeiras, bem como qualquer distribuição ou transferência de recursos financeiros para a Devedora, incluindo, mas não se limitando, dividendos, juros sobre capital próprio, empréstimos, resgate de ações, está diretamente relacionada ao fluxo de caixa e receitas com aluguéis geradas por tais Controladas. Algumas das Controladas estão, ou poderão vir a estarem no futuro, sujeitas a (a) restrições regulatórias, ou (b) contratos de empréstimo que restrinjam ou limitem a transferência de dividendos ou outros recursos aos acionistas, incluindo para a Devedora como controladora (direta ou indireta) dessas Controladas ou exigir que as novas dívidas da Devedora ou de suas Controladas estejam subordinadas às dívidas incorridas anteriormente. Adicionalmente, alterações legislativas podem resultar na impossibilidade de pagamento de dividendos, pagamentos em montantes inferiores aos atualmente permitidos ou ainda, tributação de dividendos, o que pode afetar negativamente os resultados da Devedora causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(ii) Risco em decorrência do não pagamento de aluguéis pelos inquilinos, da revisão dos valores dos aluguéis pagos pelos inquilinos ou do aumento de vacância nas lojas dos shopping centers.

Os aluguéis pagos pelos inquilinos da Devedora e suas Controladas são sua principal fonte de receitas. O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos da Devedora e de suas Controladas e/ou a revisão que implique



redução dos valores dos aluguéis pagos ou ainda o aumento de vacância nos shopping centers, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, implicarão no não recebimento ou redução da receita da Devedora e suas Controladas. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(iii) Risco em decorrência dos resultados dos shopping centers, das vendas dos locatários e da capacidade da Devedora e de suas Controladas em manter altos níveis de ocupação.

Os resultados financeiros e operacionais dependem, significativamente, do valor dos aluguéis recebidos dos lojistas, locatários da Devedora e de suas Controladas. O aluguel está vinculado às vendas dos locatários, as quais, por sua vez, dependem de diversos fatores relacionados aos gastos do consumidor e a outros fatores que afetam a renda do consumidor, incluindo condições econômicas vigentes no Brasil e regiões específicas onde os shopping centers estão localizados (e, em menor grau, mundialmente), condições de negócios gerais, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), as taxas de juros, a inflação, a disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no fluxo de consumidores nos shopping centers da Devedora e de suas Controladas como resultado de qualquer um desses ou de outros fatores, ou devido ao aumento da competitividade nas proximidades dos shopping centers ou ainda pelo aumento das vendas pelo e-commerce, poderia representar uma queda no volume de vendas da Devedora e suas Controladas, o que poderia afetar adversamente a Devedora.

Adicionalmente, os resultados financeiros e operacionais da Devedora e de suas Controladas dependem de sua capacidade de manter elevados níveis de ocupação. Determinados eventos relativos aos aluguéis dos locatários, incluindo a falta de pagamento dos aluguéis ou ações de renovação de aluguel, poderiam resultar no aumento de vacância nos shopping centers da Devedora e de suas Controladas, que pode não ser capaz de manter o nível atual de ocupação. A falha na manutenção de altos níveis de ocupação poderia ter um efeito adverso significativo sobre as receitas operacionais e resultados operacionais da Devedora, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(iv) A Devedora e suas Controladas podem não ser capazes de atrair e manter lojas âncoras, flagships e megalojas, o que pode afetar de maneira adversa.

Lojas Âncoras, flagships e megalojas, atraem um grande fluxo de visitantes, gerando demanda para lojas satélites, que poderiam se beneficiar também desse fluxo. Adicionalmente, as “Lojas Âncoras” respondem por um percentual relevante das receitas de aluguel da Devedora e de suas Controladas. Eventuais dificuldades financeiras por parte das lojas instaladas nos Shopping Centers da Devedora e de suas Controladas, sobretudo por parte das Lojas Âncoras, podem levar ao não pagamento dos aluguéis e a rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações dessas lojas sem que haja renovação do contrato de locação. A Devedora e suas Controladas podem não ser capazes de ocupar novamente esse espaço com facilidade, com a mesma categoria de loja e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá aumentar a vacância de lojas nos Shopping Centers da Devedora e de suas Controladas ou afetar adversamente o mix de lojas dos Shopping Centers da Devedora e de suas Controladas, diminuindo sua receita com aluguéis ou a capacidade de atrair consumidores para seus lojistas, o que pode causar efeito adverso em seus resultados e condição financeira e causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

- (v) A Devedora e suas Controladas podem não ser bem-sucedidas na integração de suas aquisições com seus portfólios atuais de shopping centers, além do fato de que essas aquisições podem representar risco de exposição a responsabilidades relativas às contingências envolvendo shopping center ou sociedade adquirida.

Como parte da estratégia de negócios da Devedora e de suas Controladas, a Devedora e suas Controladas têm crescido por meio de aquisições estratégicas de participação acionária tanto nos shopping centers de seus portfólios atuais como de novos shopping centers, e pretendem continuar a implementar tal estratégia. A integração com sucesso de novos negócios depende da capacidade da Devedora e de suas Controladas de gerirem tais negócios satisfatoriamente e eliminar custos redundantes e/ou excessivos. A Devedora e suas Controladas podem não ser capazes de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode afetar adversamente a Devedora e suas Controladas. Aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências envolvendo shopping centers ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. Os processos de auditoria (*due diligence*) conduzidos pela Devedora e suas Controladas com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Devedora e suas Controladas possam receber dos vendedores de tais shopping centers podem não ser suficientes para proteger ou compensar a Devedora e suas Controladas por eventuais contingências e/ou potenciais riscos. Uma contingência significativa associada a uma aquisição pode afetar adversamente os negócios da Devedora e suas Controladas e causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

- (vi) Risco em decorrência das condições econômicas e políticas no Brasil, a percepção dessas condições no mercado internacional e o impacto nos resultados das operações da Devedora e sua condição financeira.

A situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados pelas condições econômicas no país. Futuras reduções nas taxas de crescimento do Brasil podem afetar o consumo dos produtos da Devedora e, consequentemente, poderão afetar negativamente sua estratégia de negócio, seus resultados operacionais bem como sua própria condição financeira. O governo brasileiro ocasionalmente faz alterações nas políticas e regulamentações. A política econômica brasileira pode ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, e sobre as condições e preços de mercado dos títulos do governo brasileiro, detidos pela Devedora.

Os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Devedora poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas, governamentais ou por regulamentações federais, estaduais ou municipais que envolvam ou afetem fatores como:

- eleições políticas;
- política monetária;
- taxas de juros;
- taxas de inflação;
- liquidez nos mercados internos de capital, empréstimos e crédito;
- controles de exportação e importação;
- taxas de câmbio e controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior;
- escassez de energia;
- instabilidade econômica e social; e
- outras eventualidades não listadas acima.



O cenário político do país pode influenciar no desempenho da economia brasileira e eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando, conforme o caso, na desaceleração econômica e maior volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses e outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil, pode prejudicar as atividades e resultados operacionais da Devedora, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente o preço de negociação de suas ações.

Além disso, a economia brasileira foi afetada por eventos políticos recentes que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, prejudicando assim o desempenho econômico brasileiro. Adicionalmente, qualquer falta de decisão do governo brasileiro para implementar mudanças em certas políticas ou regulamentos podem contribuir para a incerteza econômica dos investidores em relação ao Brasil e aumentar a volatilidade do mercado. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(vii) Risco em decorrência da incapacidade da Devedora em executar integralmente sua estratégia de negócios.

Não há garantia de que quaisquer das metas e estratégias da Devedora para o futuro serão integralmente realizadas. Em consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar a sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Adicionalmente, a Devedora pode não ser capaz de implementar padrões de excelência na nossa gestão operacional, financeira e de pessoas. Caso a Devedora não seja bem-sucedida no desenvolvimento de seus projetos e empreendimentos e em sua gestão, o direcionamento de sua política de negócios será impactado. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(viii) A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, complementada pela Lei nº 12.112 de 9 de dezembro de 2009 ("Lei de Locação") possui características peculiares e pode gerar riscos à condução dos negócios da Devedora e suas Controladas e causar efeito adverso para a Devedora e suas Controladas

Os contratos de locação com os lojistas dos shopping centers da Devedora e de suas Controladas são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos determinados requisitos previstos em lei. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para a Devedora e para suas Controladas. São eles: (i) caso a Devedora e suas Controladas desejem desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o mix de lojas dos shopping centers, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário pode ter obtido ordem judicial que o permita permanecer nos shopping centers por um novo período contratual; e (ii) caso a Devedora e suas Controladas desejem, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deve ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel fica a cargo de sentença judicial. Dessa forma, a Devedora e suas Controladas ficam sujeitas à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista. A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos interesses da Devedora e de suas Controladas, podem afetar a condução dos seus negócios e impactar de forma adversa seus resultados operacionais, podendo causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(ix) A Devedora e suas Controladas podem não conseguir desenvolver novas marcas com sucesso.

A Devedora e suas Controladas podem, eventualmente, buscar a aquisição e/ou desenvolvimento de marcas voltadas a nichos de mercados diferentes dos quais estão acostumadas a lidar. Neste sentido, a Devedora e suas Controladas podem não ser capazes de desenvolver uma base de clientes para essas marcas de shopping centers e obterem as mesmas margens atualmente obtidas com as outras marcas de seu portfólio. Qualquer redução de demanda não prevista ou de estimativa equivocada de demanda para as novas marcas poderia compelir a Devedora e suas Controladas a não conseguir locar os espaços pelos preços inicialmente previstos, o que afetaria os resultados operacionais, a condição financeira e o valor de mercado das ações, podendo causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(x) Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios da Devedora e de suas Controladas.

Mudanças nos hábitos dos consumidores, como a preferência por compras pela internet em detrimento das compras em lojas físicas ou por compras no exterior em detrimento das compras no Brasil, e a utilização de aplicativos de mobilidade e transportes alternativos, poderão impactar negativamente as vendas dos lojistas e a receita de estacionamento nos shopping centers da Devedora e de suas Controladas. O aumento na participação de compras pela internet ou outros canais de venda localizados fora de shoppings centers poderá provocar uma redução no movimento de consumidores dos shopping centers da Devedora e de suas Controladas e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora e de suas Controladas, tendo em vista que grande parte das receitas da Devedora e de suas Controladas provém de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus shopping centers. O aumento na utilização de meios de transporte alternativos (como aplicativos de mobilidade) para os shopping centers da Devedora e de suas Controladas, em substituição a utilização de veículos próprios, poderá provocar uma redução no volume de veículos que utilizam os estacionamentos dos seus shopping centers, e poderá impactar negativamente a receita de estacionamento da Devedora e de suas Controladas. Além disso, cabe ressaltar que a pandemia da Covid 19 trouxe mudanças no hábito dos consumidores, tendo em vista que ensejou um aumento das compras feitas pela internet, evento que pode trazer uma redução no número de consumidores dos shoppings centers da Devedora e de suas Controladas, podendo causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Os demais fatores de risco relacionados à Devedora podem ser encontrados no item 4 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80"), incorporado por referência a este Prospecto Definitivo, o qual pode ser encontrado no website indicado na seção "15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos", na página 86 deste Prospecto.

(h) riscos macroeconômicos

(i) Inflação.

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. A aceleração da inflação costuma contribuir para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, podendo causar, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, afetando os CRI e, conseqüentemente, gerando prejuízo aos Investidores.





Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(ii) Política Monetária.

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos tenderiam a se retrair e assim, o desemprego, e consequentemente os índices de inadimplência tenderiam a aumentar. Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de “risk-free” de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(iii) Ambiente Macroeconômico Internacional.

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como **(i)** oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; **(ii)** indisponibilidade de crédito; **(iii)** redução do consumo; **(iv)** desaceleração da economia; **(v)** instabilidade cambial; e **(vi)** pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Devedora, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora, afetando sua capacidade financeira e consequentemente sua capacidade de arcar com as obrigações da presente Oferta, podendo gerar prejuízo à Remuneração dos CRI e dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(iv) Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplimento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá impactar o balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de



juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(v) Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora.

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, que poderão afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, conseqüentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(vi) Efeitos dos mercados internacionais.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, gerando prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(vii) A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora.

A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, podem ter efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm podem incluir uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.



Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, podendo afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, consequentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(viii) A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI.

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, podendo causar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(ix) Acontecimentos e percepção de riscos em outros países.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora, podendo afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, consequentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(x) Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI.

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultará na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil,



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, **(i)** a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, **(ii)** o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, **(iii)** a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e **(iv)** crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora e da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI e a remuneração dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



5. CRONOGRAMA DA OFERTA



A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta da CVM Disponibilização do Aviso ao Mercado ⁽²⁾ Disponibilização do Prospecto Preliminar	01.06.2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	03.06.2024
3.	Início do Período de Reserva Disponibilização do Comunicado ao Mercado com <i>rating</i> definitivo da Oferta	07.06.2024
4.	Disponibilização do Comunicado ao Mercado com alteração do Cronograma Indicativo da Oferta	12.06.2024
5.	Encerramento do Período de Reserva	18.06.2024
6.	Realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Disponibilização do Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	19.06.2024
7.	Divulgação do Anúncio de Início ⁽³⁾ Divulgação deste Prospecto Definitivo Procedimento de alocação	20.06.2024
8.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	21.06.2024
9.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	17.12.2024

⁽¹⁾ Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ O aviso ao mercado da Oferta, disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160 (**"Aviso ao Mercado"**).

⁽³⁾ O anúncio de início da Oferta, disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (**"Anúncio de Início"**).

⁽⁴⁾ O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (**"Anúncio de Encerramento"**).

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto Definitivo, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto Definitivo, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto Definitivo; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. **Para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".**



Adicionalmente, os Investidores devem observar os seguintes prazos e condições:

- (i) **Manifestação de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação.** Os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimentos direcionados ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na página 44 deste Prospecto.
- (ii) **Subscrição, integralização dos CRI.** Os CRI serão integralizados à vista na Conta do Patrimônio Separado, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI. Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira data de integralização dos CRI, serão integralizados na Conta do Patrimônio Separado pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, na respectiva data de subscrição, em moeda corrente nacional, por meio da B3, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série em cada data de integralização dos CRI.
- (iii) **Distribuição junto ao público investidor em geral.** Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.
- (iv) **Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia firme.** Os CRI poderão ser negociados para o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sem quaisquer alterações em termos e condições previstos neste Prospecto Definitivo para revenda dos CRI adquiridos pelo Coordenador Líder em razão do exercício da garantia firme, observado o artigo 54 da Resolução CVM 160.
- (v) **Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso.** Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide página 43 deste Prospecto.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do “Anexo E” da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



7.1. Eventuais restrições à transferência dos CRI

Os Investidores só poderão vender os CRI no mercado secundário para o público em geral, após 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme dispõe o inciso III, do artigo 86, da Resolução CVM 160.

7.2. Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: **(i)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou **(ii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou **(iii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou **(iv)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. **Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.**

7.3. Eventual Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a Emissora e/ou o Coordenador Líder, sempre em concordância com a Devedora, podem revogar ou modificar as condições da Oferta, sem a necessidade de aprovação prévia da CVM.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta comunicado ao mercado informando sobre a modificação (“**Anúncio de Retificação**”). Os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, serão diretamente comunicados pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio (“**Período de Desistência da Oferta**”). Tais comunicações devem ser mantidas à disposição da CVM pelo prazo de 5 (cinco) anos após o encerramento da Oferta.

Após a publicação do Anúncio de Retificação, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais (conforme abaixo definido) somente aceitarão novas ordens de investimento daqueles investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, nos termos do Anúncio de Retificação.

Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo Investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observados que tais valores serão restituídos, se aplicável, sem qualquer remuneração, correção ou atualização. Nesse caso, os investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição referentes ao CRI já integralizados.

Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM:

- (i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre



coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e

- (ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de **(i)** cancelamento ou revogação da Oferta; ou **(ii)** caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção do Prospecto será mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após o encerramento da Oferta, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



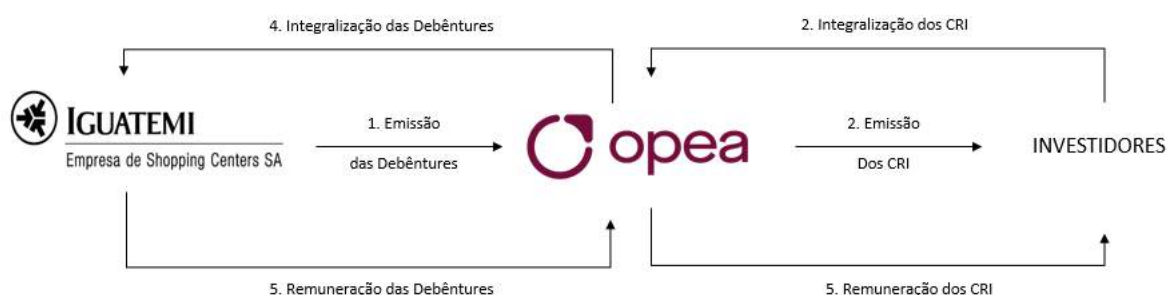
IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, sendo certo que as Condições Precedentes deverão ser atendidas e verificadas anteriormente à concessão do registro da Oferta ou até a primeira Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável. Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide seção “14.1. Condições do Contrato de Distribuição” deste Prospecto.

Fluxograma da Operação



Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:

- (1) Por meio da Escritura de Emissão, a Devedora emite 700.000 (setecentos mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), subscrita integralmente pela Emissora.
- (2) A Emissora realiza a emissão dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização, os quais são distribuídos publicamente no mercado financeiro e de capitais brasileiro pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160.
- (3) Os investidores subscrevem e integralizam os CRI na Data de Integralização e com os recursos decorrentes da integralização dos CRI a Emissora paga o valor de integralização das Debêntures em favor da Devedora.
- (4) A Devedora realiza o pagamento da amortização e remuneração das Debêntures em conta corrente do Patrimônio Separado em favor da Emissora, que é utilizado para o pagamento da amortização e remuneração dos CRI aos Investidores.
- (5) Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados para o reembolso e pagamento de despesas futuras relacionados ao aluguel de contratos de locação celebrados entre a Emissora e terceiros locadores. **Para mais informações sobre a destinação de recursos, vide item 3.2, na página 14 deste Prospecto.**





8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores Qualificados e aos Investidores Profissionais que realizarem pedido de reserva durante o Período de Reserva, inexistindo valores mínimo ou máximo de investimento.

8.3. Autorizações Societárias necessárias à Oferta

A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9.

A emissão das Debêntures e a Oferta foram realizadas com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 29 de maio de 2024 (“**RCA Devedora**”), cuja ata foi devidamente arquivada na JUCESP em 11 de junho de 2024, sob o nº 218.844/24-4 e publicada no jornal Diário de Notícias em 18 de junho de 2024, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

8.4. Regime de Distribuição

A distribuição pública dos CRI contará com a garantia firme de colocação do Coordenador Líder com relação ao Valor Total da Emissão correspondente ao montante total de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais).

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, **(i)** o Coordenador Líder poderá designar o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/4816-09 (“**Itaú Unibanco**”), como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme. Em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela da comissionamento devido ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição (conforme definido abaixo), inclusive o *gross-up* de tributos incidentes sobre tal prêmio, será devida e paga diretamente ao Itaú Unibanco.

A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder e/ou Itaú Unibanco, se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI que não tenha sido subscrito, sendo certo que o exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder e/ou pelo Itaú Unibanco, caso seja necessário, será exercida na série escolhida pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério e pela remuneração máxima do Procedimento de *Bookbuilding* inicialmente prevista (taxa teto).

A Devedora entende e concorda que, sem prejuízo do cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, é condição suspensiva para o exercício da Garantia Firme e para a liquidação da Oferta, a ser verificada até a data da liquidação financeira da Oferta, o cumprimento integral de todas as obrigações pelo Coordenador Líder, pela Devedora e Assessores Legais, de forma tempestiva, com consistência e nível de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas ao público-alvo da Oferta.

O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“**Prazo Máximo de Colocação**”).

Os CRI deverão ser subscritos durante o Prazo Máximo de Colocação e serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo respectivo Preço de Integralização, de acordo com os procedimentos da B3.

O Coordenador Líder poderá vender até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento os CRI subscritos



em virtude do exercício da Garantia Firme. A revenda dos CRI pelo Coordenador Líder, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita por valor acima ou abaixo do Valor Nominal Unitário.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa (“Plano de Distribuição”)

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais Investidores dos CRI, realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com a Devedora e a Emissora, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para determinar **(i)** a quantidade de séries dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada; **(ii)** a quantidade de CRI que será alocada em cada série e, consequentemente, a quantidade de Debêntures alocada em cada série da emissão das Debêntures; **(iii)** a taxa final para a remuneração dos CRI para cada série, e, consequentemente, para a as taxas para a remuneração das Debênture de cada série; conforme o sistema de vasos comunicantes, pelo qual a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade de CRI alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

Nos termos do artigo 61, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, os critérios objetivos que presidiram a fixação dos juros remuneratórios dos CRI são os seguintes: **(i)** foi estabelecida uma taxa máxima para Remuneração dos CRI de cada série neste Prospecto Definitivo; **(ii)** os investidores puderam indicar, nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, uma taxa mínima de Remuneração dos CRI para cada série, observada a taxa máxima estabelecida para Remuneração dos CRI de cada série, bem como a quantidade de CRI da(s) série(s) que desejam subscrever, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso; e **(iii)** foram consideradas as intenções de investimento realizadas por Investidores, admitindo-se a participação de Investidores que fossem considerados Pessoas Vinculadas, que indicassem a menor taxa para a Remuneração dos CRI, sendo que foram adicionadas as intenções de investimento realizadas por investidores que indicassem taxas superiores até que fosse atingido Volume Total de Emissão para definição da taxa final da Remuneração dos CRI, que foi a taxa fixada com o Procedimento do *Bookbuilding*.

O procedimento de coleta de intenções de investimento foi realizado por meio da apresentação de pedidos de reserva pelos Investidores, por meio de formalização de documento contendo a aceitação dos termos e condições da Oferta (“**Documento(s) de Aceitação da Oferta**”) e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, por meio da apresentação pelos Investidores Profissionais às Instituições Participantes da Oferta interessados na subscrição dos CRI de ordens de investimento (“**Ordem de Investimento**”), realizados para os Investidores durante 07 de junho de 2024 (inclusive) e 18 de junho de 2024 (inclusive) (“**Período de Reserva**”) observados os seguintes procedimentos e condições abaixo descritos:

- (i)** durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores interessados efetuou o pedido de reserva perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Documento de Aceitação da Oferta ou o envio da Ordem de Investimento. Os Participantes Especiais consolidaram os pedidos de reserva recebidos e no dia do Procedimento de *Bookbuilding* enviaram uma ordem de investimento consolidada para o Coordenador Líder. O Investidor pode efetuar um ou mais pedidos de reserva em apenas uma Instituição Participante da Oferta, sem limitação, inexistindo limites máximos de investimento;
- (ii)** o Investidor Pessoa Vinculada indicou, obrigatoriamente, no Documento de Aceitação da Oferta, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso, sob pena de cancelamento de seu pedido de reserva pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o recebeu;
- (iii)** no Documento de Aceitação da Oferta ou na Ordem de Investimento, os Investidores, inclusive os qualificados como Pessoas Vinculadas, indicaram uma taxa mínima de Remuneração dos CRI, observado a taxa máximo estabelecido como teto pelo Coordenador Líder para a Remuneração dos CRI para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, bem como a quantidade de CRI das séries que desejava subscrever, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso;



- (iv) os Documentos de Aceitação da Oferta são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de alteração das circunstâncias ou modificação da Oferta, nos termos da página 44 deste Prospecto, nas quais poderá o referido Investidor desistir do pedido de reserva nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do pedido de reserva à Instituição Participante da Oferta que recebeu o seu Documento de Aceitação da Oferta, em conformidade com as previsões do respectivo Documento de Aceitação da Oferta;
- (v) não foi verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, sendo permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas até o percentual de 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (vi) foram atendidas as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores interessados em subscrever os CRI, que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação da Oferta que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a taxa máxima dos CRI da respectiva série), até que seja atingido o Volume Final da Emissão para definição da Remuneração dos CRI da respectiva série, que será a taxa fixada para a Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável a todos os Investidores. Fica claro desde já que Documentos de Aceitação ou Ordens de Investimento de Investidores que indicarem taxas superiores à taxa teto serão automaticamente canceladas;
- (vii) caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Documentos de Aceitação da Oferta recebidos pelo Coordenador Líder excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidos os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, conforme aplicável a cada série, adicionando-se os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento que indicaram taxas de Remuneração dos CRI superiores até atingir o Volume Total da Emissão para definição da taxa de Remuneração dos CRI para cada série, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Documentos de Aceitação da Oferta e todas as Ordens de Investimento admitidos que indicaram as taxas de Remuneração de CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado no respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, independentemente de quando foi recebido o Documento de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento;
- (viii) a alocação dos CRI entre a(s) série(s) foi realizada no Sistema de Vasos Comunicantes, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries; e
- (ix) até o final do Dia Útil imediatamente posterior à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder informará aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização dos CRI referente aos CRI alocados nos termos acima previstos ao Coordenador Líder ou ao respectivo Participante Especial que recebeu o Documento de Aceitação da Oferta, com recursos imediatamente disponíveis, observado o Prazo Máximo de Colocação.

A Oferta foi realizada em condições que assegurem tratamento equitativo aos Investidores.

Para fins da Oferta, “**Pessoas Vinculadas**” são investidores que sejam, nos termos da Resolução CVM 160:

- (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, da Devedora, do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora, pelo Coordenador Líder ou pelos



Participantes Especiais; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder ou Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder ou Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder ou Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder ou Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “iii” a “vi”; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 27**”), no caso de a reserva antecipada efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Documento de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento preenchido por referido Investidor passou a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor **(i)** aceitou participar da Oferta, **(ii)** aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da taxa final de Remuneração dos CRI, **(iii)** aceitou os riscos relacionados à Oferta e **(iv)** se comprometeu e a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

O Coordenador Líder e os Participantes Especiais recomendaram aos Investidores interessados na formalização do Documento de Aceitação da Oferta ou das ordens de investimento, conforme aplicável, que **(i)** lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados no Documento de Aceitação da Oferta ou intenção de investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de Securitização, neste Prospecto Definitivo, especialmente as informações constantes na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas, incluídos neste Prospecto Definitivo, por referência; **(ii)** verificassem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de formalizarem o seu Documento de Aceitação da Oferta ou a sua intenção de investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do pedido de reserva ou intenção de investimento; e **(iii)** entrassem em contato com o Coordenador Líder ou com o Participante Especial, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a formalização do Documento de Aceitação da Oferta ou intenção de investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder ou no Participante Especial, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais.

Nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado por meio do comunicado de resultado de *Bookbuilding*, disponibilizado nos mesmos meios utilizados para divulgação da Oferta, de modo que a taxa final da Remuneração dos CRI foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Após a integral colocação dos CRI, será divulgado o Anúncio de Encerramento.

Liquidação das ordens de investimento

Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, observada possibilidade de ágio ou deságio, na primeira Data de Integralização dos CRI. Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, serão integralizados na conta corrente n.º 99687-5, agência nº 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341) (“**Conta do Patrimônio Separado**”) pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização (“**Preço de Integralização**”), de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta do Patrimônio Separado.

A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas



respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (exclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária à Emissora ou ao Coordenador Líder.

Será admitido ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma série em cada Data de Integralização dos CRI, em termos objetivos e em função das condições do mercado, conforme disposto no inciso III do § 1º do art. 170 da Lei nº 6.404, de 1976.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do inciso IVII do artigo 7º do Código4º das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, o Coordenador Líder recomendou à Securitizadora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. Com base em referida recomendação, foi contratado o Itaú Unibanco, foi contratado pela Devedora como Formador de Mercado ("Formador de Mercado"), escolhido de comum acordo entre as Partes, sendo os custos arcados exclusivamente pela Devedora.

A contratação do Formador de Mercado tem a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 na forma e conforme as disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, do "Manual de Normas para Formador de Mercado", do "Comunicado 111", na forma e conforme disposições da "Resolução da BM&FBOVESPA nº 300/2004-CA".

O Formador de Mercado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso o Formador de Mercado esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) em comum acordo entre a Emissora e o Formador de Mercado. Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Formador de Mercado, sem a observância das hipóteses previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, conforme previsto no Termo de Securitização. Caso ocorra qualquer das possíveis substituições acima enumeradas, o Termo de Securitização deverá ser objeto de aditamento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento

Não haverá fixação de lotes mínimos ou máximos para a subscrição e integralização dos CRI, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



9.1. Possibilidade de Acrescentar, Remover ou Substituir os Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários não poderão ser acrescentados, removidos ou substituídos.

9.2. Reforços de Créditos e Outras Garantias

Não há reforços de créditos e qualquer outra garantia existente.

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os Titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI.

9.3. Instrumentos Derivativos

A Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado.

9.4. Política de Investimento

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos visando a securitização de tais créditos por meio de emissão de certificados de recebíveis imobiliários, com a constituição de patrimônio separado em regime fiduciário.

A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de *rating* emitidos por agências especializadas, conforme aplicável.

A Emissora adquire, essencialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça com plenitude o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de seus negócios.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS



10.1. Características Gerais dos Créditos Imobiliários

Os CRI são lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Debêntures, nos termos previstos no “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*” celebrado em 31 de maio de 2024, aditado em 19 de junho de 2024 (“**Escritura de Emissão**”). As Debêntures possuem as principais características:

Quantidade e valor das Debêntures	Foram emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures, totalizando R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de junho de 2024 (“ Data de Emissão das Debêntures ”), observado que a quantidade de Debêntures que foram alocadas em cada série e a quantidade de séries, foram definidas de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, apuradas conforme demanda pelas Debêntures, por meio do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , sendo: (i) 148.083 (cento e quarenta e oito mil, oitenta e três) Debêntures 1ª Série; e (ii) 551.917 (quinhentos e cinquenta e um mil, novecentos e dezessete) Debêntures 2ª Série.
Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures	Não haverá atualização monetária as Debêntures. Remuneração das Debêntures 1ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures 1ª Série”). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração Debêntures 1ª Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. Remuneração das Debêntures 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 103,00% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“Remuneração das Debêntures 2ª Série”, e em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série, “Remuneração das Debêntures”). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração Debêntures 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária das Debêntures, Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na página 58 deste Prospecto, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 12 de dezembro de 2024 para todas as séries e, o último, na Data de Vencimento de cada série (cada uma das datas, “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”, quando em conjunto com Data de Amortização das Debêntures, “Data de Pagamento das Debêntures”).
Prazo de Vencimento das Debêntures	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na página 58 deste Prospecto, o prazo de vencimento das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série será de 2.918 (dois mil, novecentos e dezoito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2032 (“ Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série ” e “ Data de Vencimento das ”).



	Debêntures 2ª Série”, respectivamente, em conjunto denominadas “Datas de Vencimento das Debêntures”).									
Períodos de amortização	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Amortização Extraordinária das Debêntures, Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e resgate antecipado das Debêntures aqui previstas: <i>Amortização das Debêntures 1ª Série das Debêntures 2ª Série.</i> O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série e o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, conforme cronograma abaixo: (cada uma, “Data de Amortização das Debêntures”): <table><tr><th>Parcela</th><th>Data de Amortização do Principal</th><th>Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série</th></tr><tr><td>1ª</td><td>11 de junho de 2031</td><td>50,0000%</td></tr><tr><td>2ª</td><td>Data de Vencimento das Debêntures</td><td>100,0000%</td></tr></table>	Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série	1ª	11 de junho de 2031	50,0000%	2ª	Data de Vencimento das Debêntures	100,0000%
Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série								
1ª	11 de junho de 2031	50,0000%								
2ª	Data de Vencimento das Debêntures	100,0000%								
Destinação de Recursos	Os recursos captados pela Emissora serão utilizados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma dos imóveis indicados na página 14 deste Prospecto. Para mais informações sobre a destinação de recursos, vide item 3.2, na página 14 deste Prospecto.									
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as Debêntures.									

10.2. Descrição de forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão.

Não há cessão dos direitos creditórios à Securitizadora, portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

10.3. Indicação dos níveis de contração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os calores mobiliários ofertados.

A Oferta conta com apenas um Devedor do valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito

Não há nada para descrever sobre critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito.

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento

Em razão do regime fiduciário foi instituído pela Emissora, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei nº 14.430, todos e quaisquer recursos enviados à Emissora, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.



10.6. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.

A Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas demonstrações financeiras da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplimentos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais.

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplimentos, perdas e pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados.

As hipóteses de resgate e amortização antecipado, bem como o vencimento antecipado das Debêntures estão descritas na Seção “Principais Características da Oferta”, a partir da página 1 deste Prospecto.

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos.

Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado (“**Resgate Antecipado dos CRI**”) ou amortização antecipada, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (“**Amortização Antecipada dos CRI**”), nas seguintes hipóteses:

Amortização Antecipada das Debêntures

Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir da Data de Emissão, observando os termos e condições estabelecidos abaixo, realizar amortização antecipada facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série (“**Amortização Antecipada das Debêntures**”).

Por ocasião da Amortização Extraordinária, o valor devido pela Emissora será equivalente ao pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série, se houver, e (iii) de prêmio de valor equivalente ao percentual indicado na tabela abaixo (“**Prêmio de Amortização Extraordinária**”), aplicável à data da Amortização Extraordinária das Debêntures, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data da Amortização Extraordinária até a Data de Vencimento das Debêntures :



Data da Amortização Antecipada das Debêntures	Prêmio ao ano incidente sobre
Data de Emissão até 15 de junho 2026 (exclusive)	0,40% a.a.
Entre 15 de junho de 2026 (inclusive) e 15 de junho de 2028 (exclusive)	0,30% a.a.
15 de junho de 2028 (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive)	0,20% a.a.

O Prêmio de Amortização Extraordinária será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUdebênture}$$

Onde:

Prêmio = percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária, indicado na tabela acima aplicável à data da amortização extraordinária facultativa das Debêntures;

PUdebênture = parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures (exclusive), acrescido de eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série (se houver); e

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive).

Caso a data da Amortização Antecipada das Debêntures coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de remuneração das Debêntures, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do valor nominal unitário após o referido pagamento.

A Amortização Antecipada das Debêntures somente será realizada mediante comunicação à Emissora (“Comunicação de Amortização Extraordinária”), com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da efetiva Amortização Antecipada das Debêntures, devendo a Devedora indicar na Comunicação de Amortização Extraordinária (i) a data da efetiva realização da Amortização Extraordinária das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil, (ii) o percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizado de cada série, (iii) o local de realização e o procedimento de amortização, bem como (iv) quaisquer outras informações relevantes relacionadas à Amortização Extraordinária das Debêntures.

A realização da Amortização Antecipada das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures objeto da Amortização Antecipada das Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário das Debêntures ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures, conforme o caso.

Resgate Antecipado das Debêntures

Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir da Data de Emissão, observando os termos e condições estabelecidos abaixo, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures de uma ou ambas as séries, com o consequente cancelamento das Debêntures (“**Resgate Antecipado das Debêntures**”).

Por ocasião do Resgate Antecipado das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série resgatada, conforme o caso, acrescido (i) da remuneração da respectiva série resgatada, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou a Data de Pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme



o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série, se houver, e (iii) de prêmio de valor equivalente ao percentual indicado na tabela abaixo ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo"), aplicável à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures:

Data da Amortização Antecipada das Debêntures	Prêmio ao ano incidente sobre
Data de Emissão até 15 de junho 2026 (exclusive)	0,40% a.a.
Entre 15 de junho de 2026 (inclusive) e 15 de junho de 2028 (exclusive)	0,30% a.a.
15 de junho de 2028 (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive)	0,20% a.a.

$\text{Prêmio de Resgate Antecipado} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUdebênture}$

Onde:

Prêmio = percentual do Prêmio de Resgate Antecipado, indicado na tabela acima aplicável à data do resgate antecipado facultativo das Debêntures;

PUdebênture = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures (exclusive), acrescido de eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série (se houver); e

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive).

O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures somente poderá ocorrer mediante notificação ao Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("**Comunicado de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**"), com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis da data estabelecida para ocorrência do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. O Comunicado de Resgate Antecipado Facultativo deverá conter: (i) a data de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil; (ii) estimativa do montante de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, separado por série; e (iii) quaisquer outras informações necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

As Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, objeto de Resgate Antecipado das Debêntures, deverão necessariamente ser canceladas.

Não será permitido, em nenhuma hipótese, o resgate antecipado parcial das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso.

Caso a data de realização do Resgate Antecipado das Debêntures coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do valor nominal unitário após o referido pagamento.

Na ocorrência do Resgate Antecipado das Debêntures, caso a destinação dos recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.



Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI

Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento dos CRI, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na página 4 deste Prospecto, sem que haja acordo sobre o novo índice na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI (**"Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI"**).

A Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, conforme o caso, mediante o pagamento do valor nominal unitário das Debêntures ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures, acrescido da remuneração das Debêntures, conforme o caso, sendo que esta última será calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

Eventos de Inadimplemento das Debêntures

Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos das Debêntures indicados abaixo acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial e o consequente Resgate Antecipado dos CRI:

- (i) decretação de falência da Devedora, de qualquer uma de suas controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Devedora, calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres (**"Controladas Relevantes"**) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, **"Controladores"** ou **"Controlador"**, quando referido individualmente);
- (ii) pedido de autofalência pela Devedora, por qualquer de suas Controladas Relevantes ou por qualquer de seus Controladores;
- (iii) pedido de falência da Devedora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;
- (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (v) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores;
- (vi) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) aprovação, pela Devedora, de:
 - i. incorporação (somente quando a Devedora for a incorporada), fusão ou cisão da Devedora, exceto se, conforme previsto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações:
 - (a) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou
 - (b) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 03 (três) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;



- ii. incorporação de outra(s) sociedade(s), ou incorporação de ações, fusão ou cisão de qualquer controlada da Devedora, exceto se:
- (a) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI;
 - (b) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 03 (três) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
 - (c) qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Devedora e qualquer das controladas da Devedora (“**Controladas**”) ou exclusivamente entre as Controladas; ou
 - (d) não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do EBITDA, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele divulgado no trimestre anterior a emissão da Escritura de Emissão, exceto se, o EBITDA resultante após a transferência do(s) ativo(s) continue sendo superior ao EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Devedora divulgado no primeiro trimestre de 2024. Para os fins deste Prospecto, “EBITDA” corresponde ao resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das receitas e despesas financeiras líquidas, do valor justo de instrumentos financeiros e de capital e das depreciações, amortizações e exaustões;
- (viii) alteração do Controle direto ou indireto da Devedora, exceto se (a) tal alteração tenha sido previamente aprovada pela Emissora conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou (b) tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 03 (três) meses contados da data em que ocorrer a alteração do Controle, da data em que for celebrado acordo para a alteração do Controle ou da data de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- (ix) redução do capital social da Devedora em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do capital social reportado no balanço patrimonial da última informação financeira trimestral ou anual divulgada pela Devedora, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI;
- (x) não pagamento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, à Escritura de Emissão ou aos demais Documentos da Operação, na respectiva Data de Pagamento das Debêntures prevista, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo vencimento ou do término do prazo de cura eventualmente existente;
- (xi) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social nesta data, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;
- (xii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;



- (xiii) vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, decorrente de contratos financeiros, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”) ou outro índice que venha a substituí-lo;
- (xiv) protesto legítimo de títulos contra a Devedora ou qualquer de suas Controladas Relevantes, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contra valor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Emissora que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado ou sustado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado ou garantido em juízo;
- (xv) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos créditos imobiliários originários das Debêntures, da Escritura de Emissão, e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Devedora, pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas ou Controladores; e
- (xvi) não utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão item 3.1. acima.

Para efeitos dos itens (vii)i(a), (vii)ii(a), (viii)(a) e (ix) acima, a Devedora deverá comunicar sua intenção para a Securitizadora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da realização de qualquer uma das operações descritas nos itens acima mencionados.

Para efeitos dos itens (vii)i(b), (vii)ii(b) e (viii)(b) acima a Devedora deverá resgatar parcialmente as Debêntures na quantidade que for necessária para o pagamento do resgate dos CRI devido aos Titulares de CRI que exercerem o direito de resgatá-los na forma prevista nos referidos itens (vii)i(b), (vii)ii(b) e (viii)(b) acima acrescidos da Remuneração dos CRI devida na forma prevista no Termo de Securitização, conforme valores a serem informados pela Emissora à Devedora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação da Emissora.

Constituem Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Debêntures:

- (i) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (ii) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento pelo Debenturista à Devedora, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (iii) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulado na referida decisão, igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contra valor em outras moedas);
- (iv) transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Devedora, vigente na última apuração trimestral da Devedora na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão, a qual deverá ser comprovada as referidas premissas ao Debenturista, exceto se (a) o EBITDA resultante após a transferência do(s) ativo(s) continue sendo superior ao EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Devedora divulgado no primeiro trimestre de 2024, (b) tal transferência for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas, (c) tal transferência for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para aprovação de aquisição de Ativos pela Devedora;



- (v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se incompletas ou incorretas, caso não sejam sanadas no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação pelo Debenturista à Devedora;
- (vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação provaram-se falsas;
- (vii) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive a Lei nº 12.846/13 a Lei nº 9.613/98, o Decreto nº 11.129/22, o UK Bribery Act e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, conforme alterado(a)(s) e conforme aplicável (em conjunto, “**Normas Anticorrupção**”), conforme decisão judicial condenatória já legalmente exequível, cujo efeito não tenha sido suspenso ou esteja em análise pelo juízo competente, se assim requerido pela parte; e
- (viii) decisão judicial condenatória, que não tenha seus efeitos suspensos, em razão da prática pela Devedora de atos que importem em questões trabalhistas envolvendo trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou incentivo ou proveito criminoso da prostituição; ou em razão da prática, pela Devedora, de atos que importem em danos ou crimes ao meio ambiente.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos das Debêntures, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial e consequente Resgate Antecipado dos CRI.

Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Debêntures, a Emissora deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures e consequente Resgate Antecipado dos CRI, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 16 do Termo de Securitização. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, o Titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou seja, em caso (i) de não instalação da referida assembleia especial de Titulares dos CRI, em segunda convocação, (ii) de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) de não ser aprovada deliberação pelo vencimento antecipado na forma prevista no Termo de Securitização, não será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, (inclusive) até a data do efetivo pagamento, exclusive, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais documentos da Operação de Securitização, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais documentos da Operação de Securitização, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável, (iii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações



decorrentes das Debêntures; (iv) remuneração das Debêntures vencida(s) e não pagas, se aplicável; (v) amortização ordinária das Debêntures vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (vi) remuneração vincenda das Debêntures; e (vii) amortização ordinária vincenda das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de remuneração, encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

Oferta de Resgate Antecipado.

Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado para a totalidade das Debêntures, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares dos CRI ("**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**").

A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação individual enviada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 30 (trinta) dias de antecedência da data em que se pretende realizar o resgate antecipado, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) se a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será relativa a uma ou todas as séries; (b) o valor do prêmio de resgate, caso existente; (c) forma de manifestação, à Devedora, pela Securitizadora; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI da respectiva série; e (e) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI da respectiva série.

Recebida a referida comunicação, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ("**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"), sendo assegurado a todos os Titulares dos CRI da respectiva série igualdade de condições para aceitar o resgate das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, por eles detidas.

Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI da respectiva série que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Securitizadora, a qual ocorrerá em uma única data para todas as Debêntures e, conseqüentemente dos CRI da respectiva série, observado que a Devedora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de Debêntures e, conseqüentemente dos CRI da respectiva série, que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures à aceitação da Emissora por um percentual mínimo de Debêntures, e conseqüentemente dos CRI da respectiva série, a ser por ela definido quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a ser indicado na comunicação da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

O valor a ser pago à Securitizadora será equivalente ao valor nominal unitário das debêntures ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, acrescido (a) da remuneração das Debêntures e demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, calculado *pro rata* temporis desde a data de integralização, ou a data do pagamento da remuneração das Debêntures anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures da respectiva série objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e (b) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

Os CRI da respectiva série resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

O resgate antecipado proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados por ela. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.



A Emissora deverá notificar a B3 e a ANBIMA, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre a realização do resgate antecipado proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização.

Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures

Se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da emissão das Debêntures, bem como caso a RCA da Devedora ou a Escritura de Emissão de Debêntures tornem-se integralmente invalidas ou ineficazes, em quaisquer dos casos em virtude de decisão ou sentença judicial imediatamente exigível, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da referida decisão judicial, pelo valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da respectiva remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade (**“Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures”**).

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários;

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas na Escritura de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos Titulares de CRI em assembleia.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 da Lei nº 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares de CRI e de eventuais encargos devidos.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias;

Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário e outros prestadores de serviços com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação podem ser encontradas no item “Inadimplemento da Emissora”, na Seção “Destinação de Recursos”, a partir da página 13 deste Prospecto.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos Créditos Imobiliários; e

Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário para verificação dos recursos líquidos das Debêntures podem ser encontradas na Seção “Destinação de Recursos”, a partir da página 13 deste Prospecto.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos Créditos Imobiliários.

A **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 (**“Instituição Custodiante”**) foi contratada como agente custodiante para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber o Termo de



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Securitização e a Escritura de Emissão, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso **(i)** acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários

Não aplicável, tendo em vista que o preço de integralização das Debêntures corresponde ao Valor Total da Emissão.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

- 11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização.**

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora.

- 11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil**

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, as informações referentes à Devedora estão descritas na seção 12 deste Prospecto.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA



Esta seção contém apenas um sumário das informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora e pelo Coordenador Líder, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, *website* da Devedora e da CVM, jornais, entre outras.

12.1. Principais Características da Devedora

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (anteriormente denominada La Fonte Empresa de Shopping Centers S.A.) foi constituída em 23 de maio de 1979 como uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, tendo sido transformada em sociedade por ações em 11 de agosto de 1983. A Iguatemi é a empresa do Grupo Jereissati voltada para o segmento de shopping centers no Brasil, possuindo participação em empreendimentos que geram mais de 4.000 empregos diretos.

Fundada por Carlos Francisco Ribeiro Jereissati, iniciou suas atividades no ramo de shopping centers com a aquisição, em 1979, de todos os ativos da Construtora Alfredo Matias S.A., que incluíam uma participação no Iguatemi São Paulo, o primeiro shopping center do Brasil, construído em 1966.

Nos anos que se seguiram inaugurou diversos projetos *greenfield*, como parte de sua estratégia de crescimento: (i) inauguração em maio de 1980 do Iguatemi Campinas (70,0% de participação); (ii) inauguração em abril de 1983 do primeiro empreendimento na região Sul do Brasil, o Iguatemi Porto Alegre (32,2% de participação); (iii) inauguração em outubro de 1991 do Praia de Belas, outro importante shopping center na região Sul do Brasil (37,55% de participação); (iv) inauguração em setembro de 1995 do Market Place, seu segundo shopping center na cidade de São Paulo e seu primeiro empreendimento imobiliário de uso misto – shopping com torres comerciais (32% de participação); (v) ingresso em setembro de 1996 no mercado de consumo do Rio de Janeiro, com a inauguração do Iguatemi Rio (27,7% de participação); (vi) inauguração ainda em 1996 do Iguatemi Caxias do Sul, seu terceiro empreendimento na região Sul do Brasil (8,5% de participação); e (vii) inauguração em 1997 do Iguatemi São Carlos, seu segundo shopping center no interior do Estado de São Paulo (45% de participação).

Em fevereiro de 2007, a IESC abriu seu capital na bolsa de valores de São Paulo, captando aproximadamente R\$ 550 milhões e tornando-se a primeira companhia de shopping centers a ser listada no Brasil. Em abril foi inaugurado o Iguatemi Florianópolis, consolidando definitivamente sua presença na região Sul do país (30% de participação, sendo 20,0% adquirido enquanto este ainda estava em construção e 10,0% após sua inauguração). Em julho a IESC concluiu a emissão de debêntures quirografárias não conversíveis em ações, captando R\$ 200 milhões (20.000 debêntures ao valor nominal de R\$10 mil cada, em série única, com prazo de 7 anos e vencimento em 1 de junho de 2014). Ainda em 2007, a IESC adquiriu dois novos empreendimentos, o Shopping Center Galleria, na cidade de Campinas (50% de participação) e o Esplanada Shopping Center, na cidade de Sorocaba (38% de participação), consolidando assim a sua presença no interior de São Paulo. Por fim, ainda este ano, a IESC realizou três aumentos de participação nos seus shoppings existentes: (i) aumentou a sua participação em 3% no Iguatemi Rio (atingindo 60,7%), (ii) em 3,78% no Iguatemi Porto Alegre (atingindo 36%), e (iii) em 11% no Iguatemi São Paulo (atingindo 50,5

Em 2008, a IESC aumentou a sua participação no complexo do Market Place em 68% (atingindo 100%), comprando 100% das duas torres comerciais acopladas ao shopping.

Em 27 de novembro de 2009, a IESC emitiu novas ações através de uma oferta pública de distribuição de ações 100% primária (*follow-on*), na qual captou aproximadamente R\$ 410 milhões. Antes da oferta, o controlador detinha 54,46% do total de ações da IESC e, após a oferta, passou a deter 53,91%.

No final de março de 2010, a IESC inaugurou o Iguatemi Brasília (64% de participação), primeiro shopping center da IESC na região e primeiro shopping center a carregar marcas internacionais fora do eixo Rio-São Paulo.

A IESC concluiu, em 18 de março de 2011, a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, captando R\$ 330 milhões (33.000 debêntures ao valor nominal de R\$10 mil cada, em série única, com prazo de 5 anos e vencimento no dia 1 de março de 2016). Em abril foi inaugurado o Iguatemi Alphaville (78% de participação).

Em 1º de fevereiro de 2012, a IESC realizou emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, a 3ª emissão da IESC, captando o corresponde a R\$300 milhões (30.000 debêntures ao valor nominal de R\$10



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

mil reais cada, em série única, com prazo de 6 anos e vencimento no dia 1º de fevereiro de 2018, taxa de CDI +1,00% a.a). Em 14 de maio, a IESC vendeu sua participação no Iguatemi Rio, pelo valor de R\$ 196,9 milhões. Em junho, foi inaugurado o JK Iguatemi (50% de participação), em setembro foi inaugurada a expansão do Shopping Center Galleria (50% de participação) e em dezembro a IESC adquiriu 5% do Shopping Center Iguatemi São Carlos, elevando sua participação neste shopping para 50%.

A IESC concluiu, em 28 de fevereiro de 2013, a emissão de debêntures simples, em duas séries, nominativas e escriturais, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a 4ª emissão da IESC, captando R\$ 450 milhões (40.000 debêntures na primeira série e 5.000 debêntures na segunda série nominativa ao valor nominal de R\$10 mil cada, e prazo de vencimento em 15 de fevereiro de 2020 e em 15 de fevereiro de 2021, da primeira e da segunda série, respectivamente). Em 2 de julho a IESC concluiu a oferta pública de distribuição primária de ações (follow-on) no valor aproximado de R\$ 425,4 milhões.

Em 24 de setembro, a IESC inaugurou o I Fashion Outlet localizado em Novo Hamburgo (RS), com 20.087 m² de ABL. Em 30 de Setembro a IESC inaugurou o Iguatemi Ribeirão Preto no interior do estado de São Paulo, com 44.100 m² de ABL. A IESC concluiu no dia 13 de novembro a aquisição dos 50% restantes do Shopping Center Galleria, passando a deter 100% deste shopping. Em 14 de novembro a IESC inaugurou a expansão do Iguatemi Esplanada, adicionando 39.550 m² de ABL ao empreendimento (55,37% de participação). Finalmente, em 25 de novembro a IESC inaugurou a expansão do shopping Praia de Belas, adicionando ao todo mais de 17 mil m² de ABL ao shopping.

No dia 14 de fevereiro de 2014, a IESC comprou 14% do Shopping JK Iguatemi, elevando sua participação para 64%. Em 26 de abril a IESC inaugurou o Iguatemi São José do Rio Preto, no interior do estado de São Paulo com 42.125 m² de ABL.

No dia 30 de abril de 2015, a IESC concluiu a expansão do Iguatemi Campinas, que acrescentou 19 mil m² de ABL total à IESC. O complexo do Iguatemi Campinas passa a ter 105,9 mil m² de ABL e se consolida como o maior shopping da IESC (73.492 m² de ABL se não for considerado o Boulevard Iguatemi, anexo ao empreendimento). Em 31 de julho a IESC adquiriu indiretamente 3,75% de participação no Shopping Pátio Higienópolis I (o Shopping Pátio Higienópolis é composto de duas partes, o Shopping I é a parte original do ativo, com 25,8 mil m² de ABL, e o Shopping II é a parte do ativo relacionada à expansão realizada em 2010, com 8,3 mil m² de ABL). Logo em seguida, em 1º de outubro, a IESC adquiriu uma participação adicional de 8,4% do Shopping Pátio Higienópolis da Fundação Conrado Wessel, passando a deter uma participação total de 11,2% no empreendimento. Ainda este ano, em setembro, a IESC concluiu a expansão do Iguatemi São Paulo, adicionando 1.188 m² de ABL total ao empreendimento.

Em 27 de abril de 2016, a IESC inaugurou a expansão do Iguatemi Porto Alegre, adicionando 20.376 m² de ABL total ao empreendimento (com esta expansão o shopping passa a ter um ABL total de 59.302 m²); e em junho concluiu a torre comercial adjacente ao Shopping Iguatemi Porto Alegre, com 10.692 m² de ABL total.

No dia 12 de dezembro de 2018, o I Fashion Outlet Santa Catarina foi inaugurado com um total de 20 mil m² de ABL.

Em maio de 2019 a IESC comunicou a assinatura de uma parceria com o iFood para uma solução completa de organização da atividade de *food delivery* em seus shopping centers, com o objetivo de melhorar a experiência em todas as pontas da cadeia com (i) o aumento do faturamento das operações de food service em nossos empreendimentos; (ii) a implementação de uma solução eficiente de *takeout* para as praças de alimentação, restaurantes e supermercados através da criação de uma área única para expedição; (iii) a melhoria nos níveis de serviço das operações de food delivery para os consumidores finais dos nossos empreendimentos; e (iv) a maior praticidade e ganho de tempo para entregadores, que não terão que se deslocar pelo shopping.

Em 30 de julho a IESC vendeu sua participação de 8,4% no Shopping Iguatemi Caxias por R\$ 27,8 milhões e em 9 de outubro vendeu sua participação de 30% no Shopping Iguatemi Florianópolis por R\$ 110,3 milhões, reforçando o comprometimento da Administração em priorizar ativos que possuam mais sinergia com a estratégia de negócio da Devedora. Em agosto, a IESC lançou seu novo programa de relacionamento, o Iguatemi ONE, mais um passo da IESC no aprimoramento da jornada *phygital* (físico + digital) do consumidor e no fortalecimento da fidelização.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Ainda em 2019, a IESC lançou sua plataforma de *marketplace*, o Iguatemi 365, *e-commerce* no formato de *marketplace*, reunindo, na data do lançamento, mais de 90 marcas em um só lugar. Trata-se de um *ecommerce premium*, com a curadoria da marca Iguatemi, que hoje é sinônimo de moda e estilo de vida, oferecendo para o cliente de todo o Brasil a experiência Iguatemi 24 horas por dia, 365 dias por ano e, em 2020, de qualquer lugar. Este meio digital fortalece o físico (*off-line*), aproveitando a estrutura da loja, integrando estoque e respeitando a precificação.

Em janeiro de 2020, a IESC realizou a aquisição de 20% do Praia de Belas Shopping Center e 15% do Shopping Center Esplanada. Neste mesmo mês adquiriu uma participação minoritária na Maiojama Participações, com objetivo de alavancar oportunidades de desenvolvimento imobiliário na região sul do país. IESC e Maiojama já desenvolveram, em conjunto, os shoppings Praia de Belas, Iguatemi Porto Alegre e Iguatemi Caxias, além de inúmeros empreendimentos comerciais e residenciais na cidade de Porto Alegre. Entre os seus principais ativos, a Maiojama detém participação de 14% no Iguatemi Porto Alegre.

Em outubro de 2022 foi inaugurado o projeto da Torre Sky Galleria, que conta com 14.500 metros quadrados de área bruta locável. A Iguatemi possui 52% do empreendimento.

Reorganização Societária

Em 1º e 13 de outubro de 2021, a sua controladora integral Iguatemi S.A. e a Devedora, respectivamente, aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária a incorporação das ações de emissão da IESC de titularidade dos acionistas não controladores pela Devedora ("**Operação**"). A Operação, que foi homologada pelos Conselhos de Administração da Devedora e da IESC em 18 de novembro de 2021, criou a Iguatemi S.A., nova denominação adotada pela Jereissati Participações S.A., que reúne as bases acionárias da Devedora e da IESC em uma única companhia aberta, que tem ações negociadas, na forma de certificados de depósito de ações (Units), no segmento de listagem Nível 1 da B3 S.A., porém com direitos de acionista e práticas de governança substancialmente similares àqueles exigidos pelo Regulamento do Novo Mercado da B3, exceção feita à existência de ações preferenciais.

Com um olhar sempre atento e sempre em busca da maior eficiência tributária, após a aquisição participação de 36% do shopping Iguatemi JK, a Companhia reviu sua expectativa de realização de lucros tributáveis futuros e reavaliou sua estrutura societária de modo a buscar maior eficiência tributária. Com isso, em novembro de 2022, a Companhia transferiu 20% de sua participação no Shopping Iguatemi JK para sua Controladora Integral Iguatemi S.A.

Em agosto de 2023, dando continuidade na busca de melhora na eficiência tributária, a Companhia transferiu 36% de sua participação no Shopping Iguatemi Porto Alegre para sua Controladora Integral Iguatemi S.A.

Atualmente, a Devedora encontra-se localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, 200 - 9º andar. O prazo de duração da Devedora é indeterminado.

12.2. Nome do Devedor ou do Obrigado Responsável pelo Pagamento ou pela Liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos Ativos que Compõem o Patrimônio da Securitizadora ou do Patrimônio Separado, composto pelos Direitos Creditórios Sujeitos ao Regime Fiduciário que Lastreiam a Operação; Tipo Societário e Características Gerais de seu Negócio; Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios Cedidos; Disposições Contratuais Relevantes a eles relativas.

Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro da Oferta dos CRI são integralmente concentrados na Devedora como única devedora. Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Nome da Devedora	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.
Tipo Societário	Sociedade anônima aberta
Características Gerais do Negócio	A Devedora, por intermédio de suas controladas diretas e indiretas e negócios controlados em conjunto, atualmente, concentra seus investimentos no setor de imóveis geradores de renda, nomeadamente Shopping Centers. A Devedora explora oportunidades seguindo uma disciplina de atuação. A busca é por propriedades com potencial de se tornarem dominantes em sua região. As localidades têm de ter relevância no plano geoeconômico nacional, principalmente nos aspectos de número de habitantes e renda total. Atualmente, a receita líquida da Devedora é apresentada em um único segmento, sendo ele o varejo.
Natureza dos Direitos Creditórios Cedidos	Os direitos creditórios são oriundos, em sua totalidade, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfaria, em 2 (duas) séries, emitidas pela Devedora. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	As Debêntures são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a Amortização Extraordinária das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI e Vencimento Antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados nas páginas 58 deste Prospecto.

12.3. Em se tratando de Devedores ou Coobrigados Responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios, Demonstrações Financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por Auditor Independente Registrado na CVM, referentes ao último exercício social.

Para informações acerca das informações financeiras da Devedora, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para as demonstrações financeiras referentes aos últimos exercícios sociais, findos em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, as quais podem ser encontradas nos *websites* constantes do item 15.3 abaixo, na página 88 deste Prospecto.

12.4. 12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado.

ÍNDICES FINANCEIROS

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, dos 12 (doze) últimos meses, considerando as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referentes aos períodos findos de 31 de março de 2023 a 31 de março de 2024; e (ii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos no montante de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) que a Devedora irá captar com a emissão das Debêntures, líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item 14.2 da Seção “14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 84 deste Prospecto:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Indicadores Econômico-Financeiros			
Índice de Liquidez			
		Índice Efetivo 31/03/2024	Ajustado
1	Capital Circulante Líquido (R\$ Mil)	699.524	1.378.071
2	Liquidez Corrente	1,85	2,67
Índice de Atividade			
		Índice Efetivo	Ajustado
3	Giro do Ativo Total	0,68	0,47
4	Prazo Médio de Cobrança (em dias)	140	140
5	Prazo Médio de Pagamento (em dias)	18	18
6	Giro dos Ativos Fixos	23,82	23,82
Índice de Endividamento			
		Índice Efetivo	Ajustado
7	Endividamento Geral (%)	35,01%	41,45%
8	Índice de Cobertura de Juros	-3,42	-3,42
9	Grau de Endividamento	1,68	1,86
10	Composição do Endividamento	13,44%	12,11%
Índice de Lucratividade			
		Índice Efetivo	Ajustado
11	Margem Bruta	64,44%	64,44%
12	Margem Operacional	72,60%	72,60%
13	Margem Líquida	32,72%	32,72%
14	Retorno Sobre Ativo Total	5,49%	4,95%
15	Retorno Sobre PL	9%	9%
16	Lucro por Ação	1,86	1,86
17	Índice Preço/Lucro	3,66	3,66

- (1) O índice de liquidez de capital circulante líquido corresponde à subtração do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.
- (2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.
- (3) O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses (de 30 de junho de 2022 a 30 de junho de 2023) pelo ativo total da Devedora.





- (4) O Prazo Médio de Cobrança corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de contas a receber, dos ativos circulante e não circulante (saldo de contas a receber em 30/06/2022 acrescido do saldo de contas a receber em 30/06/2023 dividido por dois) pela (ii) receita líquida de vendas e serviços do período de 30 de junho de 2022 a 30 de junho de 2023; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de doze meses encerrados em 30/06/2023 (365 dias).
- (5) O índice do Prazo Médio de Pagamento corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de fornecedores (saldo de fornecedores em 30/06/2022 acrescido do saldo de fornecedores em 30/06/2023 dividido por dois) pelo (ii) custo das vendas e serviços; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de doze meses encerrados em 30/06/2023 (365 dias).
- (6) O índice de giro dos ativos fixos corresponde ao quociente da divisão da (i) receita líquida de vendas e serviços dos últimos 12 meses, pelo ativo imobilizado da Devedora.
- (7) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures do passivo circulante e dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures do passivo não circulante; pelo (ii) ativo total da Devedora.
- (8) O índice de cobertura de juros corresponde ao quociente da divisão, nos últimos 12 meses, (i) da receita antes dos juros e impostos (EBIT), pelas (ii) despesas (receitas) financeiras da Devedora do período de 30 de junho de 2022 a 30 de junho de 2023.
- (9) O índice de grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão do (i) passivo total pelo (ii) patrimônio líquido da Devedora.
- (10) O índice de composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão do (i) passivo circulante pelo (ii) passivo total da Devedora.
- (11) O índice de Margem Bruta corresponde ao quociente da divisão, nos últimos 12 meses, do (i) resultado bruto, pela (ii) receita líquida da Devedora.
- (12) O índice de Margem Operacional corresponde ao quociente da divisão, nos últimos 12 meses, da (i) receita antes dos juros, imposto, amortização e depreciação (EBITDA) pela (ii) receita líquida da Devedora.
- (13) O índice de Margem Líquida corresponde ao quociente da divisão, nos últimos 12 meses, do (i) lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses pela (ii) receita líquida da Devedora.
- (14) O índice de Retorno sobre Ativo Total corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro (prejuízo) líquido nos últimos 12 meses (de 30 de junho de 2022 a 30 de junho de 2023) pelo (ii) ativo total da Devedora em 30 de junho de 2023.
- (15) O índice de Retorno sobre PL corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro (prejuízo) líquido nos últimos 12 meses, pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora em 30 de junho de 2023.
- (16) O índice de Lucro por Ação corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro (prejuízo) líquido nos últimos 12 meses, pelo (ii) volume total de ações da Devedora em circulação em 30 de junho de 2023.
- (17) O índice Preço/Lucro corresponde ao quociente da divisão do (i) preço corrente da ação unit da Devedora dividido por 3 (1 ação ordinária e 2 ações preferenciais), pelo (ii) Lucro por Ação em 30 de junho de 2023.

O Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo, pode ser encontrado no website indicado na seção “15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos”, na página 86 deste Prospecto.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios.

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que a Devedora é companhia aberta, a apresentação de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo.

Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas no Formulário de Referência da Devedora.

O Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo, pode ser encontrado no website indicado na seção “15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos”, na página 86 deste Prospecto.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



- **Entre o Coordenador Líder e a Emissora.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com a Emissora e sociedades do grupo econômico da Emissora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que Emissora participa como emissora em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento entre o Coordenador Líder e a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
- **Entre o Coordenador Líder e a Devedora.** Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, mantêm relacionamento comercial com a Devedora e sociedades do seu conglomerado econômico. O Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, possuem o seguinte relacionamento com a Devedora:
 1. Em 2019, a Iguatemi S.A. contratou empréstimo com o Banco Itaú Unibanco S.A., no montante de R\$ 26.000.000,00, com taxa de CDI + 2,25% a.a., pelo prazo de 2 anos, com vencimentos semestrais dos juros, previstos para 27/08/2018, 26/02/2019, 26/08/2019 e vencimento do principal previsto para 26/02/2020. O empréstimo não possui garantias. A Devedora renegociou o empréstimo contratado junto ao Banco Itaú, cuja taxa passou de CDI +2,25% a.a. para CDI + 1,40% a.a. e o prazo se estendeu por 10 parcelas vencíveis a partir de 22/06/2020 e a última parcela a ser paga será em 20/12/2024.
 2. Financiamentos imobiliários realizados em 27 de junho de 2014 entre a Devedora e o Itaú Unibanco, com valor aproximado de R\$ 230.800.000,00 e vencimentos em 27 de dezembro de 2030 e 27 de julho de 2031.
 3. Em 24 de junho de 2021 a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., emitiu sua 11ª (décima primeira) Debênture, através da oferta pública nos termos da Instrução CVM n.º 476, com valor nominal total, na data de emissão, correspondente a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na qual o Banco Itaú BBA atuou como Coordenador da oferta.
 4. Em 10 de agosto de 2023 a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., foi devedora de um CRI da 189ª (centésima octogésima nona) Emissora, através da oferta pública nos termos da Resolução CVM n.º 160, com valor nominal total, na data de emissão, correspondente a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em 4 série, com vencimento em até 11 de outubro de 2030 e taxa de CDI+0,55%, 105% do CDI, CDI + 0,60% e 106% do CDI, na qual o Banco Itaú BBA atuou como Coordenador da oferta.
 5. Empresas do grupo econômico da Devedora possuem linha de fianças somando aproximadamente R\$ 18.000.000,00, com taxa média aproximada de 1,50% a.a., sem garantias.
 6. Empresas do grupo econômico da Devedora possuem linha de empréstimo rotativo no valor de aproximadamente R\$ 315.000,00 e com taxas que variam de até aproximadamente 8,60% a.a. entre contratos clean e contratos com garantia por meio de Aval da Devedora ou alienação fiduciária de ações.
 7. Operação de Swap, cliente passivo em CDI, emitida pelo Devedora, Iguatemi S.A. e GJ Investimentos e Participações S.A. (sociedade do conglomerado econômico da Devedora), no volume total de aproximadamente R\$ 166.403.829,40, emitida entre 16 de maio de 2023 e 22 de março de 2024, detida atualmente na carteira comercial, com vencimento entre 13 de maio de 2024 e 11 de março de 2025, em taxa de CDI + 1,18% a.a.
 9. O grupo Iguatemi possui contrato de Sispag com volumetria média mensal de aproximadamente R\$ 85.000.000,00 e Cobrança com volumetria média mensal de R\$ 27.000.000,00, nos últimos 12 meses, com tarifas para Sispag de até aproximadamente R\$ 1,90 e até aproximadamente R\$ 0,55 para cobrança, além do serviço de aquisição com custo de aproximadamente até 5%.
 10. A Devedora e empresas do grupo possuem contrato nas contas correntes serviço de aplicação do saldo em CDBs, com volume médio mensal de R\$ 100.000.000,00.



12. Não obstante, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
- **Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário e sociedades do grupo econômico do Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
 - **Entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante e o Escriturador.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com o Banco Liquidante e sociedades do grupo econômico do Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Banco Liquidante presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder, quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Banco Liquidante/Escriturador integram o mesmo conglomerado.
 - **Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com a Instituição Custodiante e sociedades do grupo econômico da Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
 - **Inexistência de Conflitos.** Na data deste Prospecto, não foram identificados quaisquer vínculos societários, relacionamentos comerciais existentes entre o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora e os prestadores de serviços, ou atuação dos prestadores de serviço na realização da Emissão e da Oferta, que possam caracterizar um conflito de interesses com relação à Emissão e Oferta.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS



14.1. Condições do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder em 31 de maio de 2024, e disciplina a forma de distribuição e o regime de colocação dos CRI.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para, na qualidade de participante especial, participar da Oferta ("**Participante Especial da Oferta**"), sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão antes da obtenção do registro da Oferta ("**Termos de Adesão**").

Os Termos de Adesão estabelecem os termos e as condições para colocação dos CRI no âmbito da Oferta pelos Participantes Especiais, inclusive os procedimentos para pagamento das quantias devidas aos Participantes Especiais a título de comissionamento pela colocação dos CRI no âmbito da Oferta.

O cumprimento pelo Coordenador Líder de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da Garantia Firme, está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes, a ser verificado pelo Coordenador Líder ("**Condições Precedentes de Distribuição**"):

- (i) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Emissora e à Devedora condição fundamental de funcionamento e regularidade de suas atividades;
- (ii) obtenção, pela Devedora e pela Emissora, de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores), que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão e de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, sempre em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e ao assessor legal contratado pelo Coordenador Líder;
- (iii) aprovação da Oferta, inclusive dos termos e condições, e de seus documentos pelos comitês internos do Coordenador Líder, incluindo, mas não se limitando, os de crédito, investimento, socioambiental, *compliance* e jurídico;
- (iv) obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário no MDA e negociação no mercado secundário no CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, conforme aplicável;
- (v) conclusão do processo de *due diligence* de forma satisfatória ao Coordenador Líder, e aprovação da operação em seus comitês, bem como recebimento, em até 1 (um) dia útil antes da data de liquidação da Emissão, de parecer jurídico elaborado pelo Assessor Legal do Coordenador Líder, cujos termos sejam satisfatórios ao Coordenador Líder;
- (vi) realização de procedimentos de *bring down due diligence* na data anterior ao início do *roadshow*, do Procedimento de *Bookbuilding* e na data de liquidação da Oferta a serem elaboradas de acordo com práticas de mercado e no âmbito do dever de diligência do Coordenador Líder;
- (vii) negociação, preparação e formalização de toda a documentação legal necessária à celebração, validade, eficácia e liquidação da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), bem como as usuais de mercado para este tipo de oferta, e demais termos e condições a serem definidos entre as Partes, ao Termo de Securitização, assim como definição das obrigações de fazer e não fazer da Emissora e da Devedora, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e ao seu Assessor Legal;
- (viii) contratação, em comum acordo com o Coordenador Líder, de todos os prestadores de serviço necessários para a consecução da Oferta;
- (ix) fornecimento pela Devedora e pela Emissora, em tempo hábil, de todas as informações, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos da Emissão, nos termos das normas da CVM e dos Códigos ANBIMA. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando decidir, de forma



justificada, e observada à relevância da referida alteração ou incorreção sobre a continuidade do negócio ora proposto. A Devedora e a Emissora são responsáveis pela suficiência, correção, completude e veracidade das informações fornecidas, obrigando-se a indenizar, cada um na medida da sua responsabilidade, o Coordenador Líder por eventuais prejuízos que comprovadamente tenham sido causados em decorrência de prestação de informações com imprecisões, inveracidades, incorreções ou omissões;

- (x) cumprimento pela Emissora e pela Devedora de todas as obrigações aplicáveis previstas na regulamentação aplicável, especialmente, mas não se limitando, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“**Lei 9.514**”), a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160, no que diz respeito às obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta;
- (xi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e suas Controladas (conforme definido na Escritura) e controladoras junto ao Coordenador Líder ou suas respectivas controladas, controladoras ou coligadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xii) cumprimento, pela Devedora de todas as suas obrigações e nos Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta;
- (xiii) recolhimento, pela Devedora, de taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, especialmente as taxas e emolumentos cobrados pela B3 para o registro dos CRI em seus ambientes de negociação e a taxa de fiscalização da CVM;
- (xiv) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as declarações feitas pela Emissora e pela Devedora, constantes nos demais documentos relativos à Oferta;
- (xv) a Oferta deverá atender aos requisitos dos Códigos ANBIMA, quando aplicáveis;
- (xvi) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora, de qualquer de suas controladas (conforme definição de controle prevista no “Regulamento de Listagem do Novo Mercado” da B3) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) (“**Grupo Econômico**”) ou processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência da Emissora, da Devedora e/ou de quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos ou processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, da Devedora e/ou de quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos e não devidamente elidido por estas antes da data da realização da Oferta ou processo similar em outra jurisdição; (iv) propositura, pela Emissora, pela Devedora e/ou por quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (v) ingresso pela Emissora, pela Devedora e/ou por quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente de qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição; ou (vi) encerramento das atividades da Emissora e/ou da Devedora;
- (xvii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou de seu Grupo Econômico, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xviii) não ocorrência de qualquer alteração no controle direto ou indireto da Devedora e/ou suas Controladas, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Devedora e/ou suas Controladas, em qualquer operação isolada ou série de operações;
- (xix) inexistência de violação ou indício de violação das Normas Anticorrupção (conforme definido na Escritura de Emissão) na qual a Devedora e/ou qualquer sociedade do seu Grupo Econômico exerçam atividades, bem como inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias que, no entendimento exclusivo do Coordenador Líder, possam prejudicar ou tornar desaconselhável a distribuição dos CRI;



- (xx) rigoroso cumprimento pela Devedora da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxi) acordo entre a Devedora e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado e as limitações previstas na Resolução CVM 160;
- (xxii) definição da estrutura do CRI, de maneira satisfatória ao Coordenador Líder;
- (xxiii) que os Créditos Imobiliários estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à aquisição dos Créditos Imobiliários à Emissora;
- (xxiv) cumprimento, pela Emissora e pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta assim como a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado que constarão do Termo de Securitização; e
- (xxv) inexistência de qualquer pendência ou inadimplemento financeiro da Emissora, e da Devedora ou de sociedade de seu Grupo Econômico perante o Coordenador Líder ou qualquer de suas afiliadas;
- (xxvi) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelo seu Assessor Legal nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do processo de *back-up* e *circle up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xxvii) registro da Escritura de Emissão na JUCESP;
- (xxviii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de “CFO Certificate” assinado por representante da Devedora com relação ao Prospecto Preliminar e ao Prospecto Definitivo, na data de disponibilização do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, atestando a consistência entre as informações financeiras constantes dos Prospectos e as demonstrações financeiras da Devedora, se aplicável;
- (xxix) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Devedora e pela Emissora, atestando que, na data de início da distribuição da Oferta, todas as informações prestadas aos investidores, bem como as declarações feitas pela Emissora e constantes nos documentos da Emissão são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xxx) obtenção de relatórios de classificações de riscos (*rating*) da Emissão, em escala nacional, equivalente à AAA, com perspectiva estável ou positiva da Emissão pela Fitch Ratings ou rating equivalente pela Standard & Poor's ou Moody's América Latina. A Emissora compromete-se a fornecer informações à agência de classificação de risco contratada, com toda transparência e clareza, para obtenção da mais precisa classificação de risco (*rating*) possível;
- (xxxi) manutenção do setor de atuação da Emissora ou não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado dos CRI, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas, a critério do Coordenador Líder;
- (xxxii) não ocorrência de qualquer mudança adversa relevante nos mercados financeiro ou de capitais local ou internacional que alterem a razoabilidade econômica da Emissão e tornem inviável ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações aqui previstas, a critério do Coordenador Líder; e
- (xxxii) confirmação de que a presente Emissão não fere nenhum dispositivo da Resolução CMN ° 5.118, de 1 de fevereiro de 2024.



Na hipótese de não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes de Distribuição, a Emissão e a Oferta não serão efetivadas e não produzirão efeitos com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar o Coordenador Líder pelas despesas comprovadamente incorridas e comprometidas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, bem como do pagamento da remuneração de descontinuidade. **Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção “4. Fatores de Risco”, na página 19 deste Prospecto.**

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

A comissão devida ao Coordenador Líder, as despesas com prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, com recursos decorrentes do Fundo de Despesas ou pela Devedora, diretamente, conforme o caso, conforme descritos abaixo, indicativamente:

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	21.452.847,69	30,65	3,06469%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	20.475.983,42	29,25	2,92514%
Comissão de Estruturação ^(1a) (flat)	700.000,00	1,00	0,10000%
Prêmio de Garantia Firme (1b) (flat)	700.000,00	1,00	0,10000%
Comissão de Distribuição ^(1c) (flat)	17.062.500,00	24,38	2,43750%
Comissão de Sucesso pela Colocação ^(1d) (flat)	-	-	-
Impostos (Gross up) ^(1d) (flat)	2.013.483,42	2,88	0,28764%
Registros CRI	386.508,00	0,55	0,05522%
CVM (flat)	210.000,00	0,30	0,03000%
ANBIMA (flat)	29.239,00	0,04	0,00418%
ANBIMA Base de Dados CRI	2.979,00	0,00	0,00043%
B3 - Registro, Distribuição e Análise do CRI (flat)	139.250,00	0,20	0,01989%
B3 - Custódia do CRI (flat)	5.040,00	0,01	0,00072%
Prestadores de Serviço do CRI	590.356,27	0,84	0,08434%
Securitizadora (Implantação) (flat)	22.136,14	0,03	0,00316%
Securitizadora (Manutenção) (mensal)	4.349,45	0,01	0,00062%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	11.951,72	0,02	0,00171%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	17.927,57	0,03	0,00256%
Custodiante (Implementação)	1.138,30	0,00	0,00016%
Custodiante (Anual)	12.293,68	0,02	0,00176%
Registro Lastro	5.691,52	0,01	0,00081%
Escriturador e Liquidante CRI (Implantação) (flat)	910,64	0,00	0,00013%
Advogados Externos	330.578,51	0,47	0,04723%
Agência de Classificação de Risco (Implantação) (flat)	88.154,27	0,13	0,01259%



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
Agência de Classificação de Risco (Manutenção) (anual)	78.784,47	0,11	0,01125%
Auditores Independentes da Devedora (flat)	0,00	0,00	0,00000%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	3.200,00	0,00	0,00046%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	11.800,00	0,02	0,00169%
Contador do Patrimônio Separado (Mensal)	1.440,00	0,00	0,00021%

- (1a) **Comissão de Estruturação:** a este título, a Devedora pagará ao Coordenador Líder, uma comissão de 0,120% (vinte dez centésimos por cento) flat, aplicado sobre o Valor Total da Emissão ("Comissão de Estruturação");
- (1b) **Prêmio de Garantia Firme:** a este título, a Devedora pagará ao Coordenador Líder uma comissão equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento), aplicado sobre o Valor Total da Emissão, independentemente de seu exercício, multiplicado pelo Valor Nominal Unitário;
- (1c) **Comissão de Canal:** a este título, a Devedora pagará ao Coordenador Líder, uma comissão equivalente a 0,325% (trezentos e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo médio de cada série, aplicado sobre o volume de cada série ("Comissão de Distribuição");
- (1d) **Comissão de Sucesso:** a este título, a Devedora pagará ao Coordenador Líder, uma comissão equivalente a 20% (vinte por cento) do produtório entre (a) diferença entre a taxa máxima de cada série dos CRI e a taxa final de remuneração de cada série dos CRI, conforme definida no Procedimento de Bookbuilding, para as séries de "CDI +" e, da diferença entre o produto da Taxa Teto pela Taxa DI Pré com base no prazo médio da emissão, e o produto da Taxa Efetiva (pós-bookbuilding) pela Taxa DI Pré com base no prazo médio da emissão para as séries em "%CDI"; (b) o montante total efetivamente subscrito da Oferta; e (c) o prazo médio dos referidos CRI ("Comissão de Sucesso");
- (1e) 10.8 Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Emissora ao Coordenador Líder no âmbito do presente Contrato ("Tributos") serão integralmente suportados pela Devedora, de modo que a Devedora deverá acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos. Para fins da presente Cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS



As informações referentes à situação financeira da Emissora e da Devedora e outras informações a elas relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no item 15.1 e 15.3 da sessão “*Informações do Prospecto*” do Anexo e da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora e a Devedora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora e da Devedora e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora e da Devedora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora e no formulário de referência da Devedora, elaborados nos termos da Resolução CVM 80, que, se encontram disponíveis para consulta nos *websites* abaixo indicados.

Os seguintes documentos são incorporados por referência a este Prospecto:

15.1. Formulário de Referência da Emissora atualizado, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:

- **Emissora**

Acesse www.opecapital.com (neste website, clicar em “Documentos Corporativos” no final da página, depois em “Empresa”, clicar em “Opea Securitizadora S/A”, em “Tipo”, selecionar “CVM”, e em seguida selecionar o ano do Formulário de Referência a ser pesquisado).

- **CVM**

Acesse www.cvm.gov.br (Neste website, abaixo da opção “Principais Consultas”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais enviadas à CVM”, buscar por “Opea Securitizadora s.a.”, clicar em Opea Securitizadora S.A., depois selecionar no campo (a) categoria, “Formulário de referência”; e (b) Período de entrega, “de 31/05/2022 até a data da realização da consulta” e, por fim acessar o arquivo “Ativo” com data mais recente).

Formulário de Referência da Devedora atualizado, elaborado nos termos da Resolução CVM 80. Podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:

- **Devedora**

<https://ri.iguatemi.com.br/Download.aspx?Arquivo=M0Ya/xe+1C8THb3nocKa/A==&IdCanal=UIEXyxPcvDhM3acuI0hkJQ==&linguagem=pt>

- **CVM**

<https://statics.teams.cdn.office.net/evergreen-assets/safelinks/1/atp-safelinks.html>

- **B3**

<https://statics.teams.cdn.office.net/evergreen-assets/safelinks/1/atp-safelinks.html>

15.2. Demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, findos em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, bem com as informações trimestrais relativas ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2024, com suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes, da Securitizadora, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:

- **Securitizadora:** www.opecapital.com (neste website, acessar “Institucional”, clicar em “Relações com Investidores”, depois em “Central de Resultados”, e realizar o download da versão mais atualizada das DFP ou do ITR – Ativo).

- **CVM:** www.gov.br/cvm (neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Opea Securitizadora” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Opea Securitizadora S.A.”. Posteriormente, procurar por “DFP” ou “ITR” no campo “Categoria”, e realizar o download da versão mais atualizada das DFP ou do ITR - Ativo).



- **B3:** [\(Fundos.NET \(bmfbovespa.com.br\)\)](http://Fundos.NET (bmfbovespa.com.br)) (neste website, acessar “Documentos Enviados”, selecionar “Exibir filtros”, buscar “Opea Securitizadora” no campo “Nome do Fundo”, selecionar “Dados Econômicos Financeiros” no campo “Categoria”, e logo em seguida, realizar o download da versão mais atualizada das DFP ou do ITR – Ativo).
- 15.3. Demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, findos em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, bem com as informações trimestrais relativas ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2024, com suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes, da Devedora, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:**
 - **Devedora**
<https://ri.iguatemi.com.br/listresultados.aspx?idCanal=TDiAY8dTYiOzht+m1YAh5A==&linguagem=pt>
 - **CVM**
ENET IPE - Dados Econômico-Financeiros\Demonstrações Financeiras Intermediárias\DFs Mercosul com reconciliação para IFRS (cvm.gov.br)
 - **B3**
ENET IPE - Dados Econômico-Financeiros\Demonstrações Financeiras Intermediárias\DFs Mercosul com reconciliação para IFRS (cvm.gov.br)

Adicionalmente, foram anexados a este Prospecto os seguintes documentos:

- 15.4. Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo I deste Prospecto.**
- 15.5. Reunião do Conselho de Administração da Devedora, conforme Anexo II deste Prospecto, e Estatuto Social da Devedora, conforme Anexo III deste Prospecto.**
- 15.6. Termo de Securitização no Anexo IV deste Prospecto.**
- 15.7. 1º Aditamento ao Termo de Securitização, no Anexo V deste Prospecto.**
- 15.8. Escritura de Emissão de Debêntures, no Anexo VI deste Prospecto.**
- 15.9. 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, no Anexo VII deste Prospecto.**
- 15.10. Escritura de Emissão de CCI, no Anexo VIII deste Prospecto.**
- 15.11. 1º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, no Anexo IX deste Prospecto.**
- 15.12. Declaração de que o registro na CVM da Emissora se encontra atualizado, para fins do disposto no item artigo 27, inciso i, alínea “c” da Resolução CVM 160, conforme Anexo X deste Prospecto.**
- 15.13. Declaração da Emissora atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, conforme Anexo XI deste Prospecto.**
- 15.14. Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 24, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160, conforme Anexo XII deste Prospecto.**
- 15.15. Declaração da Instituição Custodiante, conforme Anexo XIII deste Prospecto.**
- 15.16. Relatório de Classificação de Risco Definitivo dos CRI, conforme Anexo XIV deste Prospecto.**



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

16.1. Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa

CEP 01455-000, São Paulo– SP

At.: Flávia Palácios

Tel.: (11) 4270-0130

E-mail: gestão.imob@opeacapital.com

Website: www.opeacapital.com

16.2. Coordenador Líder

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi

CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: Andrea Vaz Longo Pinheiro

Telefone: 11 97608-2818

E-mail: andrea.pinheiro@itaubba.com

16.3. Assessores Legais

PINHEIRO NETO ADVOGADOS

Rua Hungria, nº 1.100, Jardim Europa

CEP 01455-906, São Paulo - SP

At.: Fábio Rocha Pinto e Silva / Felipe Nery Nogueira Corrêa

Telefone: (11) 3247-6234

E-mail: fsilva@pn.com.br / fncorreia@pn.com.br

Site: www.pinheironeto.com.br

LOBO DE RIZZO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 12º andar - Itaim Bibi

CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Sr. Maria Costa Neves Machado

Tel.: (11) 3702-7053

E-mail: maria.machado@ldr.com.br

Website: www.ldr.com.br

16.4. Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

16.5. Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal - Jabaquara

CEP: 04344-902, São Paulo - SP

Att.: André Sales

Tel.: +55 (11) 2740-2568

E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

16.6. Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500 – Itaim Bibi

CEP: 05426-100, São Paulo - SP

Att.: André Sales

Tel.: +55 (11) 2740-2568

E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

16.7. Instituição Custodiante

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar

CEP 04543-120, São Paulo - SP

Att.: Nelson Santucci Torres

Tel.: +55 11 99971-3769

E-mail: custodia@framcapital.com

Site: <https://framcapital.com/>

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA E A OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO FORAM OBTIDAS E COMPILADAS DE FONTES PÚBLICAS (RELATÓRIOS ANUAIS, WEBSITES DA DEVEDORA E DA CVM, JORNAIS, ENTRE OUTROS) CONSIDERADAS SEGURAS PELA EMISSORA E PELO COORDENADOR LÍDER E DEVEM SER LIDAS EM CONJUNTO COM AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E/OU INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS, CONTIDAS NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR, DA DEVEDORA, INCORPORADAS POR REFERÊNCIA A ESTE PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MISSÃO, VISÃO E VALORES



MISSÃO

Surpreender e encantar as pessoas, proporcionando experiências de consumo e entretenimento únicas, memoráveis e conscientes.

VISÃO

Sermos reconhecidos no mundo por ter os melhores e mais admirados shoppings e empreendimentos nos mercados em que atuamos.

VALORES

- 1) UAU! Excelência, qualidade de detalhes e encantamento.
- 2) Paixão pelas diversas pessoas e por nossos negócios.
- 3) Somos obstinados por resultados sustentáveis.
- 4) Pensamos como dono, arregaçamos a manga e suamos a camisa.
- 5) Sabemos onde queremos chegar, planejamos e alcançamos nossos objetivos.
- 6) Sonhamos com o impossível e chegamos lá, inovando sempre.
- 7) Geramos impacto positivo em nosso ecossistema.



IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

1

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

VISÃO GERAL

- Portfólio composto por 14⁽¹⁾ shoppings, 2 outlets e 4 torres comerciais, totalizando 726.242 m² de ABL total (491.270 m² de ABL própria, sendo na IESC 444.321 m²).
- Operações focadas no público das classes A e B e nas regiões Sul e Sudeste do Brasil.
- Única operadora de shoppings que possui sua marca reconhecida dentre as 60 marcas mais valiosas no Brasil, pelo 11o ano consecutivo.
- Uma das empresas mais bem ranqueadas na indústria, com rating 'AAA(bra)' pela Fitch.
- Sólidas taxas de crescimento: vendas atingiram R\$ 4,3 bilhões no 1T24, um aumento de 10,3% em comparação ao 1T23.



JK Iguatemi



Iguatemi Campinas



Iguatemi Brasília



Iguatemi São Paulo



Iguatemi Porto Alegre



Iguatemi Alphaville

⁽¹⁾ Considera o Shopping Esplanada e o Iguatemi Esplanada como um único complexo.



IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FOCO NO PÚBLICO DE ALTA RENDA, PRINCIPALMENTE NAS REGIÕES SUL E SUDESTE...



📍 **Distrito Federal:** Maior renda per capita do país

✓ Iguatemi Brasília

📍 **São Paulo:** 2ª maior renda per capita do país

✓ Iguatemi São Paulo

✓ JK Iguatemi

✓ Market Place

✓ Pátio Higienópolis

✓ Iguatemi Alphaville

✓ Iguatemi Esplanada

✓ Iguatemi Campinas

✓ Galleria

✓ Power Center Campinas

✓ Iguatemi São Carlos

✓ Iguatemi Ribeirão Preto

✓ Iguatemi Rio Preto

📍 **Rio Grande do Sul:** 3ª maior renda per capita do país

✓ Iguatemi Porto Alegre

✓ Praia de Belas

✓ I Fashion Outlet Novo Hamburgo

📍 **Santa Catarina:** 5ª maior renda per capita do país

✓ I Fashion Outlet Santa Catarina

Estado	# de Malls/Outlets	# de Torres	ABL Próprio (m²)
SP ⁽¹⁾	11	3	370.120
RS ⁽²⁾	3	1	41.159
DF	1	-	22.180
SC	1	-	10.861

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, PNAD Contínua - 2021.

(1) ABL própria em SP inclui 11 shopping centers mostrados no mapa, 3 torres comerciais e 1 Power Center. No RS ABL própria inclui uma torre comercial.



IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A IGUATEMI CONSTRUÍU AO LONGOS DOS ANOS UMA MARCA SÓLIDA E RECONHECIDA PELO VAREJO E PELO CONSUMIDOR FINAL



CONSTRUÇÃO DA MARCA

- Ativos diferenciados - boas localizações, arquitetura de alto padrão e manutenção recorrente;
- Serviços e eventos inovadores;
- Melhora constante do mix de lojas.

Única empresa de shopping centers com **marca reconhecida entre as 60 mais valiosas do Brasil⁽¹⁾**, pelo 11º ano consecutivo.

Iguatemi se tornou um sinônimo de shopping no Brasil.

(1) Fonte: Exame, "As 60 Marcas Mais Valiosas do Brasil em 2019".

Internal Use Only

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

5



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

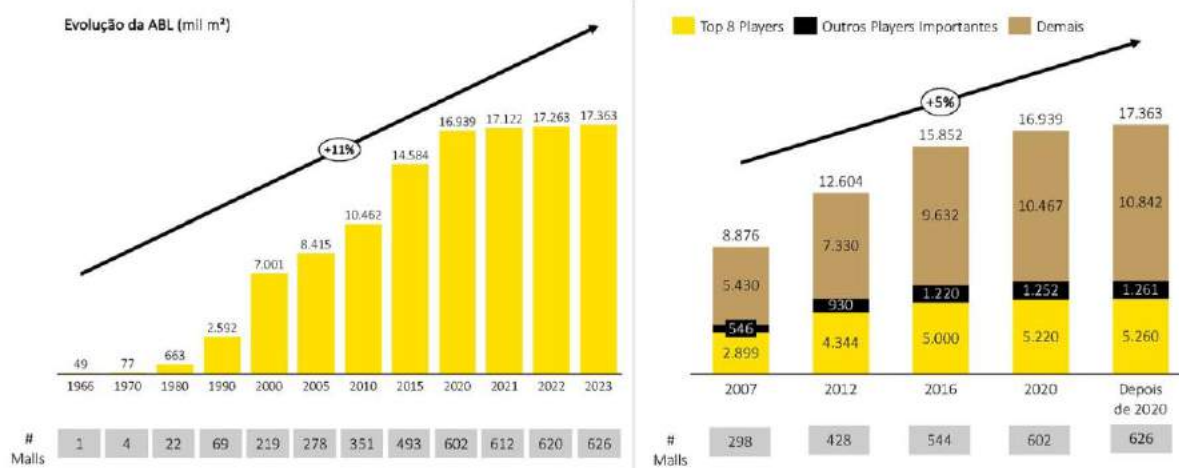


IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O SETOR DE SHOPPING CENTERS APRESENTOU FORTE CRESCIMENTO NOS ÚLTIMOS ANOS



Fonte: Abrasco, Censo 2022/2023.

(1) Top 8 players: Iguatemi, Multiplan, Allos, JCPM, Ancar Iunior, Almeida Junior.

(2) Outros importantes: Alor Administradora, Gelfus, Gelfus Brasil, Grupo Solfer, JhoF, Lurline Soluções Em Shopping Centers, Sa Cavalcante, Sbic Administração, Tercio Shopping Centers, Terral.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

... ATINGINDO, EM 2023, UM TOTAL DE 626 SHOPPINGS COM MAIS DE 17 MILHÕES DE M² DE ABL

Distribuição de Shopping Centers e ABL



Fonte: Abrasco (Censo 2022/2023), IBGE - PIB 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

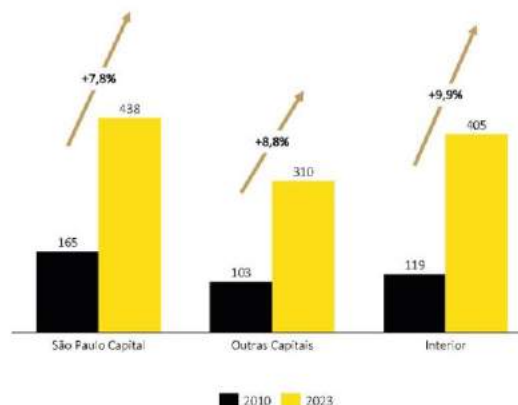
Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A CONSTANTE REAVALIAÇÃO DO MIX DE LOJAS PERMITIU UMA BOA PERFORMANCE AO LONGO DOS ANOS

Ativos existentes antes do IPO	Receita ⁽¹⁾ /m ² 2010	Receita ⁽¹⁾ /m ² 2023	Receita ⁽¹⁾ /m ² CAGR 2010-2023	Receita ⁽¹⁾ CAGR 2010-2023
Iguatemi São Paulo	3,213	7,885	7,2%	8,9%
Market Place	1,379	1,834	2,2%	2,4%
Subtotal - São Paulo Capital	2,492	5,762	6,7%	7,8%
Praia de Belas	1,189	1,835	3,4%	7,0%
Iguatemi Porto Alegre	1,759	3,352	5,1%	9,6%
Subtotal - Outras Capitais	1,519	2,749	4,7%	8,8%
Iguatemi Campinas	1,214	2,761	6,5%	8,9%
Iguatemi São Carlos	0,319	0,993	9,1%	10,4%
Galleria	0,583	1,503	7,6%	10,3%
Esplanada ⁽²⁾	1,165	2,031	4,4%	11,4%
Subtotal - Interior	0,947	2,098	6,3%	9,9%

Receita⁽¹⁾ CAGR 2010 - 2023



(1) Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Locação Temporária e Estacionamentos.

(2) Compreende o complexo Esplanada, composto pelo Shopping Esplanada e Iguatemi Esplanada.



IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

Internal Use Only

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRES NO IGUATEMI ESPLANADA

Terrenos comercializados no complexo



(1) Valor total de transação



IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

Internal Use Only

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRES NO IGUATEMI SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Terrenos comercializados no complexo



(1) Valor total de transação

Internal Use Only

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

13

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRES NO GALLERIA SHOPPING

Terrenos comercializados no complexo



(1) Valor total de transação

Internal Use Only

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

14



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRE NO IGUATEMI RIBEIRÃO PRETO

Terrenos comercializados no complexo

2T11



Perfil: Office
Área Priv: 12.072 m²
Status: Em operação



Perfil: Offices
Área Priv: 13.723 m²
Status: Em operação

R\$ 19,2 mi de transação



4T21



Perfil: Residencial
Área Priv: 8.250 m²
Status: Em aprovação

R\$ 8 mi de transação

(1) Valor total de transação

Internal Use Only

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

15

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRE NO IGUATEMI PORTO ALEGRE

Terrenos comercializados no complexo



2T12



Perfil: Corporativo
Área Priv: 10.276 m²
Status: Em Operação
Participação
Iguatemi: 36% da Torre
Capex Iguatemi:
R\$ 56,9 mi

Internal Use Only

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

16



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRES NO PRAIA DE BELAS SHOPPING

Terrenos comercializados no complexo



(1) Valor total de transação

Internal Use Only

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

17

MATERIAL PUBLICITÁRIO

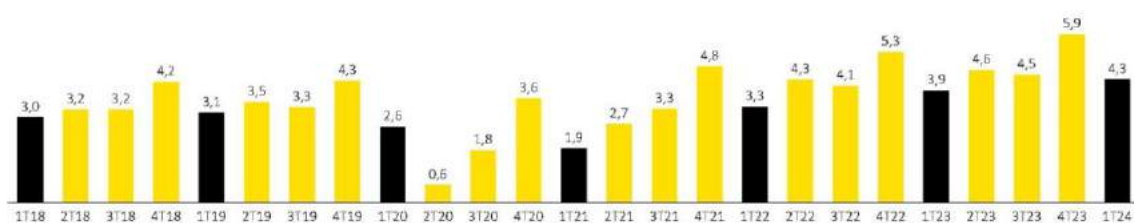
INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS TOTAIS

(Crescimento % ano contra ano)



(Em R\$ bilhões)



IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

INDICADORES OPERACIONAIS

INDICADORES MESMAS LOJAS



(1) Same-Store Rent líquido de desconto.
* Greve dos carteirinhos

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

INDICADORES OPERACIONAIS

INDICADORES MESMAS ÁREAS



(1) Same-Area Rent líquido de desconto

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

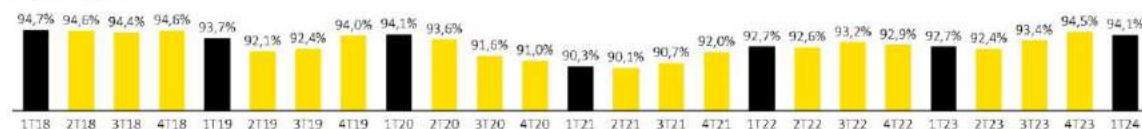
Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

INDICADORES OPERACIONAIS

OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

Taxa de ocupação



Custo de ocupação⁽¹⁾



Inadimplência líquida



(1) Custo de Ocupação líquido de desconto

(2) Com a promulgação dos aluguéis vencimento abril para outubro e isenção dos aluguéis vencimento maio e junho para os varejistas impedidos de operar, e a consequente base de faturamento reduzida, a recuperação de aluguéis de períodos anteriores se sobrepôs ao montante inadimplente, levando a uma recuperação de aluguel no período.

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ Mil

DRE Consolidada - Contábil (R\$ mil)	1T24	1T23	Var. %
Receita Bruta	296.078	299.283	-1,1%
Impostos e descontos	-54.048	-53.978	0,1%
Receita Líquida	242.030	245.305	-1,3%
Custos e Despesas	-77.386	-75.802	2,1%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	7.019	7.126	-1,5%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-269	-669	-59,8%
EBITDA	171.394	175.960	-2,6%
Margem EBITDA	70,82%	71,73%	-0,9 p.p.
Depreciação e Amortização	-39.750	-41.614	-4,5%
EBIT	131.644	134.346	-2,0%
Margem EBIT	54,39%	54,77%	-0,4 p.p.
Receitas Financeiras	44.418	57.798	-23,1%
Despesas Financeiras	-70.570	-111.764	-36,9%
Valor justo de instrumento de capital	0	-8.260	-100,0%
IR e CSLL	-20.109	-14.777	36,1%
Lucro Líquido	85.383	57.343	48,9%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	85.358	56.353	51,5%
Atribuído a Sócios Não Controladores	25	990	-97,5%
Margem Líquida	35,28%	23,38%	11,9 p.p.
FFO	125.133	98.957	26,45%
Margem FFO	51,70%	40,34%	11,4 p.p.

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

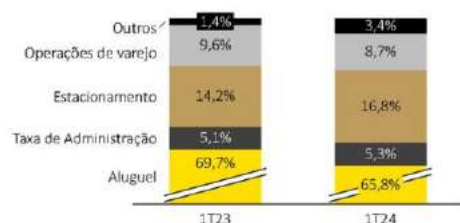
MATERIAL PUBLICITÁRIO

RESULTADO SHOPPINGS

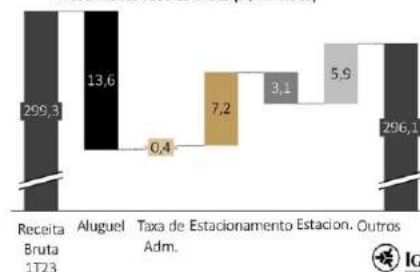
RECEITA BRUTA – R\$ MIL

Receita Bruta - Contábil (R\$ mil)	1T24	1T23	Var. %
Aluguel	194.900	208.482	-6,5%
Taxa de Administração	15.745	15.332	2,7%
Estacionamento	49.640	42.484	16,8%
Operações de varejo	25.616	28.708	-10,8%
Outros	10.177	4.277	137,9%
Total	296.078	299.283	-1,1%

Composição receita bruta (%)



Crescimento receita bruta (R\$ milhões)



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

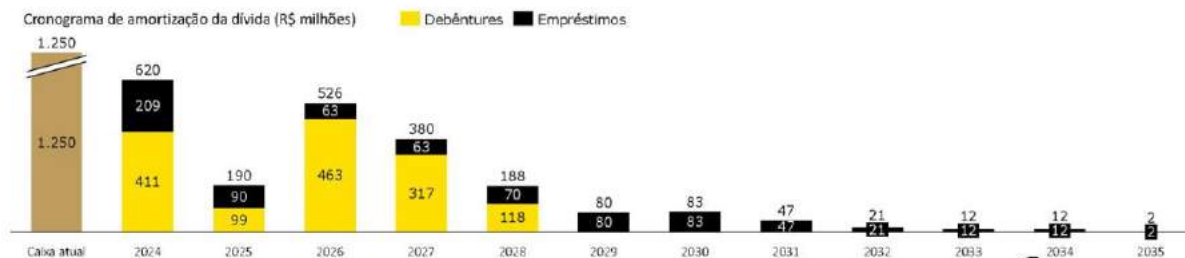
MATERIAL PUBLICITÁRIO

ENDIVIDAMENTO

Dados Consolidados (R\$ mil)

	31/03/2024	31/03/2023	Var. %
Dívida Total	2.161.249	3.010.412	-28,2%
Disponibilidades	1.249.920	1.765.433	-29,2%
Dívida Líquida	911.329	1.244.979	-26,8%
EBITDA (LTM)	752.086	674.213	11,6%
Dívida Líquida/EBITDA	1,21	1,85	-34,4%

Cronograma de amortização da dívida (R\$ milhões)



(1) Excluindo o efeito da linearização, infracommerce e o resultado do SWAP das ações.
(2) Caixa líquido dos custos de juros.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

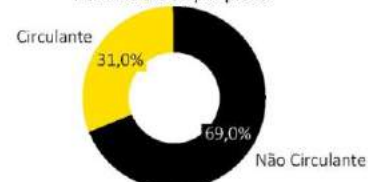
ENDIVIDAMENTO

Dados Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Dados Consolidados (R\$ mil)

	31/03/2024	31/03/2023	Var. %
Dívida Total	2.161.249	3.010.412	-28,2%
Disponibilidades	1.249.920	1.765.433	-29,2%
Dívida Líquida	911.329	1.244.979	-26,8%
EBITDA (LTM)	752.086	674.213	11,6%
Dívida Líquida/EBITDA	1,21	1,85	-34,4%

Perfil da dívida por prazo



(1) Excluindo efeito da linearização, infocomercio e o resultado do SWAP das ações.
(2) Em 30/06/2023.

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

25

Internal Use Only

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

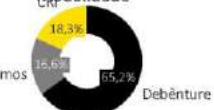
ENDIVIDAMENTO

Endividamento - Perfil da Dívida 1T 24

Perfil da Dívida por Indexador



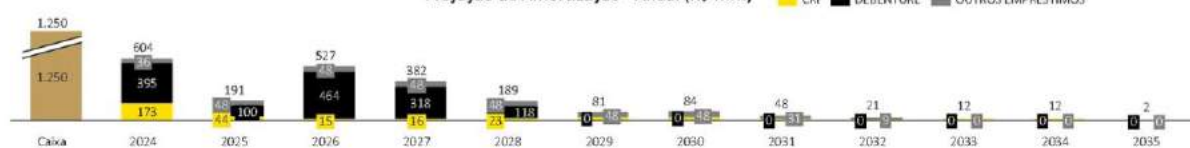
Perfil da Dívida por Modalidade



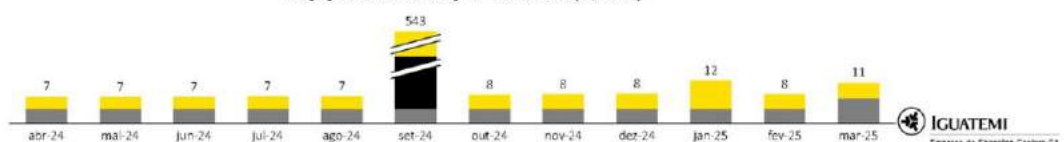
Custo da Dívida



Projeção de Amortização - Anual (R\$ MM)



Projeção de Amortização - 12 Meses (R\$ MM)



IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

26

Internal Use Only

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



ANEXOS

- ANEXO I** - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
- ANEXO II** - REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA
- ANEXO III** - ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA
- ANEXO IV** - TERMO DE SECURITIZAÇÃO
- ANEXO V** - 1º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
- ANEXO VI** - ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
- ANEXO VII** - 1º ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
- ANEXO VIII** - ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
- ANEXO IX** - 1º ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
- ANEXO X** - DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO
- ANEXO XI** - DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO
- ANEXO XII** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
- ANEXO XIII** - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
- ANEXO XIV** - RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO DOS CRI



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP

23.08.23

OPEA SECURITIZADORA

CNPJ nº 02.773.542/000;

NIRE 35.300.157.648



JUCESP PROTOCOLO
2.373.854/23-5



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2023

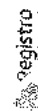
1. **HORA, DATA E LOCAL:** Às 10:30h do dia 07 de agosto de 2023, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.
3. **MESA:** (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e (ii) Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.
4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a alteração do endereço da sede da Companhia.
5. **DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) a alteração do endereço da Companhia, que passa a ter sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000.

Em virtude da deliberação acima, o caput do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte nova redação:

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/3372N-BD7T4-Q2NTO-4UHZ7>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DUCESP
23 08 23

território nacional ou no exterior

- (ii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos do Anexo I da presente ata; e
 - (iii) a autorização para a administração da Companhia publicar a presente ata em forma sumária e a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.
6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário.

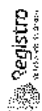
Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 07 de agosto de 2023.

(assinaturas na página seguinte)

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/3372N-8D7T4-Q2NTQ-4UH27>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP

23 08 23

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea
Securizadora S.A., realizada em 07 de agosto de 2023.)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretor

Testemunhas:

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 420.428.228-84

Nome: Kelly Cristina Vieira
CPF: 272.357.138-60



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/3372N-BD7T4-QZNTQ-4UHZ7>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
23 08 23
ANEXO 4

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

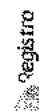
Artigo 1º - A OPEA SECURITIZADORA S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

- (i) aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;
- (ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;
- (iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/5372N-60774-QZNTQ-4UH27>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

CONSTITUIÇÃO

DA EMPRESA

(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II

CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 22.999.478,52 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e uma mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

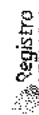
Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição, observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures

Documento assinado no Arquivado Registro de Imóveis Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validade/3372N-B0774-Q2NTQ-4UH27>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DUCE SP
23 de 33

convertíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante:

- (i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;
- (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 29, Parágrafo Terceiro e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UH27>





QUORUM

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/3372N-BD74-02NTO-4UHZ7>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

30/03/2023

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

Seção I Conselho de Administração

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/3372N-BD774-Q2NT0-4UH27>

Registra
IMÓVEIS





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

IGUATEMI
23 08 23

Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 - O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo - No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 - O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/3372N-8D7T4-Q2NTQ-4UH27>





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

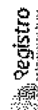
QUORUM

Artigo 22 - As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, Itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 - Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes;
- (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;
- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/3372N-5D7T4-Q2N-TQ-UH27>.





QUORUM

23 DE 23

(xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis **sem** a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

Seção II

Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Diretor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

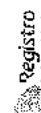
Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7>





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DUCESP

23 08 23

final do prazo de gestão do Diretor substituído;

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor Presidente.

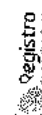
Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: (a) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou (b) quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto; ou (c) qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (a) perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, o Banco Central do Brasil - BACEN, a Secretaria da Receita Federal - SRF, a Caixa Econômica Federal - CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos - CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; (b) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária); bem como (c) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validade/33214BD774-Q2NTD-4UH2?>





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DUCESP

23 08 23

conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

Parágrafo Segundo - Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observa a forma de representa prevista neste Estatuto Social.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores, deverão ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos ou para as procurações outorgadas com poderes de representação perante instituições financeiras, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

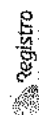
Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos Procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/372NBD7T4-Q2NTQ-4UH27>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DUCESP

23 de 23

respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI

EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

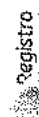
Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/3372NBD714-Q2NTO-4UH27>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DUCESP
22 08 20

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o art. 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII ACORDOS DE ACIONISTAS

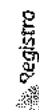
Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Único - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UH27>





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

2003
23 09 23

CAPÍTULO IX RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

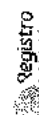
Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(éis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/3372N5D7T4-Q2NTQ-4UH27>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

QUARTA
20 DE 20

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

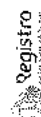
Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, exclusivamente para: (a) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (b) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (c) a execução da sentença arbitral; e (d) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/337214-9D714-02NTO-4UNZ7>



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DUCESP
23 08 23

MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Eduardo Trajber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

Ana Carolina Briante Eiler - Testemunha (CPF 420.428.228-84)

Kelly Cristina Vieira - Testemunha (CPF 272.357.138-60)

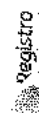
Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

23 08 23

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ, 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 58.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar> AL-46T-77KdY-3LB3W-ETLK5.

Registro
Imóveis



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

23 DE 23

JUCESP

Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ. 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

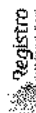
Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validade/ALH6T-77KaY-3LB3W-ETLK5>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



DUCE SP
23 08 20

MANIFESTO DE
ASSINATURAS



Código de validação: ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador
Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

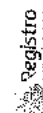
Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe
o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis Para validar o documento e suas assinaturas, acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



ANEXO II

REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

CNPJ/MF nº 51.218.147/0001-93

NIRE 35.300.095.618

Companhia Aberta

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

REALIZADA EM 29 DE MAIO DE 2024

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 29 de maio de 2024, às 10:00 horas, na sede do IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. ("Companhia" ou "Emissora"), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01455-070.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos membros efetivos do Conselho de Administração da Companhia.
3. **MESA:** Presidente: Sr. Carlos Francisco Ribeiro Jereissati; e Secretário: Pedro Jereissati.
4. **ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - (I) a emissão, formalização e operacionalização, pela Companhia, da 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 2 (duas) séries, da espécie quirografária, no valor total de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), para colocação privada, conforme disposições legais e regulamentares aplicáveis, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*", a ser celebrado por e entre a Companhia e a OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Escritura de Emissão" ou "Escritura" e "Debenturista" ou "Securitizadora", respectivamente), sendo que as Debêntures serão subscritas exclusivamente pela

1


Iguatemi S.A.
Daniela Tereza Ishikawa
Gerente Jurídico





Debenturista, para compor integralmente o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, da 298ª emissão da Debenturista, em até 2 (duas) séries (“CRI”), conforme estabelecido no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 298ª Emissão, em até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*”, a ser celebrado entre a Debenturista e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário dos CRI” e “Termo de Securitização”, respectivamente), nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente), em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão (conforme abaixo definido) com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”);

- (II) a autorização e delegação de poderes à diretoria da Companhia para, direta ou indiretamente por meio de procuradores, tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a (a) celebração da Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos; (b) celebração do “*Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries da 298ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*”, entre a Companhia, a Debenturista e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”) e seus eventuais aditamentos; (c) contratação dos prestadores de serviços da Oferta, conforme o caso, incluindo, mas não se limitando, a Securitizadora, o banco ou agente liquidante, o Coordenador Líder, o escriturador, o Agente Fiduciário, a agência de classificação de risco e o(s) assessor(es) legal(is) (em conjunto, “Prestadores de Serviços”), podendo, para tanto, negociar e fixar o preço e as condições para a respectiva prestação do serviço, bem como assinar os

2

8



respectivos instrumentos de contratação e eventuais aditamentos; (d) discussão, negociação, definição dos termos e condições da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição, e seus respectivos eventuais aditamentos, ou ainda dos demais documentos e eventuais aditamentos no âmbito da Emissão e da Oferta; e (e) a celebração de quaisquer outros instrumentos, contratos e documentos relacionados à Emissão e/ou à Oferta; e

- (III) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para realização da Emissão e/ou no âmbito da Oferta, incluindo, mas não se limitando, àqueles em consonância com as deliberações constantes nos itens (i) e (ii) acima.

5. **DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os conselheiros presentes deliberaram, por unanimidade de votos, sem quaisquer ressalvas e/ou restrições, o quanto segue:

- (I) nos termos do artigo 59, parágrafo primeiro, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), aprovar a realização da Emissão, com as seguintes principais características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas pela Escritura de Emissão:

(a) **Número da Emissão:** a Emissão representa a 12ª (décima segunda) emissão de Debêntures da Companhia;

(b) **Número de Séries:** a Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que a quantidade de debêntures a serem alocadas em cada série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, de modo que a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes");

8



(c) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão será de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"). O valor das debêntures da primeira série ("Debêntures 1ª Série") e o valor das Debêntures da segunda série ("Debêntures 2ª Série") serão definidos conforme demanda pelas Debêntures de cada série, tendo em vista o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme apurado em Procedimento de *Bookbuilding*;

(d) **Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia 15 de junho de 2024 ("Data de Emissão");

(e) **Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:** para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Companhia se obriga a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas até a primeira Data de Integralização (abaixo definido). Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação quanto à inscrição da Debenturista, a Companhia deverá, dentro do prazo estabelecido na Escritura de Emissão, apresentar aa Debenturista cópia digitalizada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do seu nome como detentora da totalidade das Debêntures;

(f) **Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** as Debêntures serão integralmente subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo V da Escritura de Emissão, e a formalização da Escritura de Emissão, sendo certo que tal assinatura ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI, momento no qual as Debêntures passarão a ser consideradas como integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, ainda que não tenha havido a integralização das Debêntures. As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização") na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão). Em caso de integralização em mais de uma data, as Debêntures que venham ser integralizadas em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, serão integralizadas na Conta do Patrimônio



Separado pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”);

(g) Quantidade de Debêntures: serão emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures. A quantidade de Debêntures alocadas em cada série e a quantidade de séries serão definidas de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, apuradas conforme demanda pelas Debêntures, por meio do Procedimento de *Bookbuilding*;

(h) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”);

(i) Conversibilidade e Permutabilidade: as Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis e não permutáveis em ações de emissão da Companhia;

(j) Desmembramento: Não será admitido o desmembramento da Remuneração, do Valor Nominal Unitário e/ou dos demais direitos conferidos aos Debenturistas, nos termos do artigo 59, inciso IX, da Lei das Sociedades por Ações;

(k) Espécie: as Debêntures são da espécie quirografária, sem garantia, ou seja, as Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Companhia em particular para garantia dos Titulares dos CRI, conforme definido na Escritura de Emissão, em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures;

(l) Garantia: as Debêntures não contarão com qualquer tipo de garantia;

(m) Vinculação à Operação de Securitização: as Debêntures serão subscritas exclusivamente pelo Debenturista, para compor integralmente o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização;

(n) Prazos e Data de Vencimento: observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, oferta de resgate antecipado, resgate antecipado obrigatório e resgate antecipado das Debêntures previstas na

5

8



Escritura de Emissão o prazo de vencimento das Debêntures será de 2.918 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2032 ("Data de Vencimento");

(o) Destinação dos Recursos: independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Companhia com a Emissão das Debêntures serão destinados pela Companhia diretamente e/ou pelas suas controladas, diretas ou indiretas, e/ou investidas, considerando inclusive o condomínio ou consórcios dos shopping centers ("Sociedades"), até a data de vencimento dos CRI, ou até que comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma dos imóveis indicados no Anexo II da Escritura de Emissão ("Imóveis Destinação"), nos termos do artigo 4º, § único do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021;

(p) Forma e Local de Pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados pela Companhia mediante depósito dos valores devidos na conta corrente de titularidade da Debenturista indicada na Escritura de Emissão, através de TED ou outro meio de depósito;

(q) Atualização Monetária das Debêntures: o Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente;

(r) Coleta de Intenção de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*): será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para a verificação e a definição, com a Companhia, (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, observado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa

6

8



final para a Remuneração dos CRI para cada série, e, conseqüentemente, para a as taxas para a remuneração das Debêntures de cada série ("Procedimento de Bookbuilding");

(s) Remuneração das Debêntures da 1ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, ("Taxa DI") acrescida de sobretaxa de até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures 1ª Série"). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive;

(t) Remuneração das Debêntures da 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a, no máximo, 103,00% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI ("Remuneração das Debêntures 2ª Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da 1ª Série, a "Remuneração das Debêntures"). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive;

(u) Pagamento da Remuneração: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, oferta de resgate antecipado, resgate antecipado obrigatório e resgate

8



antecipado das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 12 de dezembro de 2024 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo I da Escritura de Emissão (cada uma das datas, "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures");

(v) Amortização do Valor Nominal Unitário: observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, oferta de resgate antecipado, resgate antecipado obrigatório e resgate antecipado das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado anualmente, em 2 (duas) parcelas idênticas, a partir do 7º (sétimo) ano (inclusive), contado da Data de Emissão, sendo a primeira parcela devida em 11 de junho de 2031 e a última na Data de Vencimento, conforme cronograma abaixo:

Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série
1ª	11 de junho de 2031	50,0000%
2ª	Data de Vencimento	100,0000%

(w) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento;

(x) Repactuação: as Debêntures não serão objeto de repactuação;

8



(y) Resgate Antecipado Facultativo: a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, observando os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures de uma ou ambas as séries, com o consequente cancelamento das Debêntures, conforme fórmula prevista na Escritura e percentuais de prêmio previstos na tabela abaixo.

Data do Resgate Antecipado Facultativo	Percentual do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo
Data de Emissão até 15 de junho de 2026 (exclusive)	0,40% a.a.
15 de junho de 2026 (inclusive) até 15 de junho de 2028 (exclusive)	0,30% a.a.
15 de junho de 2028 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20% a.a.

(z) Amortização Extraordinária Facultativa: a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, observando os termos e condições estabelecidos abaixo, realizar amortização antecipada facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série, conforme fórmula prevista na Escritura e percentuais de prêmio previstos na tabela abaixo.

Data da Amortização Extraordinária	Percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária
Data de Emissão até 15 de junho de 2026 (exclusive)	0,40% a.a.
15 de junho de 2026 (inclusive) até 15 de junho de 2028 (exclusive)	0,30% a.a.
15 de junho de 2028 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20% a.a.

(aa) Oferta de Resgate Antecipado: a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado para a totalidade das

9



Debêntures da respectiva série, podendo a Debenturista aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares dos CRI;

(bb) Resgate Antecipado Obrigatório por Indisponibilidade da Taxa DI: a Companhia deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento dos CRI, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Escritura de Emissão, sem que haja acordo sobre o novo índice na assembleia especial de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos descritos no Termo de Securitização ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva assembleia especial de Titulares dos CRI;

(cc) Vencimento Antecipado: poderão ser declaradas antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, podendo a Debenturista, conforme aplicável, exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos encargos moratórios que serão devidos a partir da respectiva data de inadimplemento, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.25.1 e 6.25.2 da Escritura de Emissão (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

(dd) Demais Condições: todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão e/ou às Debêntures serão aquelas a serem especificadas na Escritura de Emissão;

- (II) aprovar a autorização e delegação de poderes à diretoria da Companhia para, direta ou indiretamente por meio de procuradores, tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta, bem como a formalização das matérias tratadas no item "I" acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) celebração da Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos; (b) celebração do Contrato de Distribuição e seus eventuais aditamentos; (c) contratação dos Prestadores de Serviços da Oferta, podendo, para tanto, negociar e fixar o preço e as condições para a respectiva prestação do

10



serviço, bem como assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais aditamentos; (d) discussão, negociação, definição dos termos e condições da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição, e seus respectivos eventuais aditamentos, ou ainda dos demais documentos e eventuais aditamentos no âmbito da Emissão e da Oferta; e (e) a celebração de quaisquer outros instrumentos, contratos e documentos relacionados à Emissão e/ou à Oferta; e

- (III) ratificar de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para realização da Emissão e/ou no âmbito da Oferta, incluindo, mas não se limitando, àqueles em consonância com as deliberações aprovadas constantes nos itens “I” e “II” acima.

6. ENCERRAMENTO: Foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, e como ninguém o fez, foram encerrados os trabalhos e suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata em livro próprio. Reaberta a sessão, foi a ata lida, aprovada e assinada por todos os presentes. Assinaturas: Mesa: Carlos Francisco Ribeiro Jereissati - Presidente; e Pedro Jereissati - Secretário. Conselheiros Presentes: CARLOS FRANCISCO RIBEIRO JEREISSATI; PEDRO JEREISSATI; CARLOS JEREISSATI.

São Paulo/SP, 29 de maio de 2024

CONFERE COM ORIGINAL LAVRADO EM LIVRO PRÓPRIO.

Pedro Jereissati
Secretário



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



JUCESP PROTOCOLO
0.113.143/22-9



IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

CNPJ/ME Nº 51.218.147/0001-93

NIRE Nº 35.300.095.618

Companhia Aberta

Capital Autorizado

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2022**

DATA, HORA

E LOCAL

31 de janeiro de 2022, às 10:00 horas, na sede social da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Companhia" e "IESC"), na Rua Angelina MaffeiVita, 200 – 9º andar, CEP: 01455-070, na Cidade e Estado de São Paulo.

CONVOCAÇÃO E

PRESENÇA

Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, §4º, da Lei das Sociedades por Ações, tendo em vista a presença de acionista representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme se verificou da assinatura no "Livro de Presença de Acionistas".

MESA DIRIGENTE

Presidente: Sra. Flávia Maria Araújo Dini Braia Rosa

Secretário: Sr. Victor Montes Barbosa

ORDEM DO DIA E

DELIBERAÇÕES

Foram tomadas as seguintes deliberações, por unanimidade:

(1) APROVAR A CONVERSÃO DO REGISTRO DA COMPANHIA PERANTE A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM"), DE EMISSOR CATEGORIA "A" PARA EMISSOR CATEGORIA "B", NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09;

Tendo em vista a implementação da incorporação de ações da Companhia pela Iguatemi S.A. e que, como resultado da incorporação de ações, a Companhia se tornou uma subsidiária integral da Iguatemi S.A., foi aprovada, com o voto do único acionista da Companhia, a conversão do registro da Companhia perante a CVM, de emissor categoria "A" para emissor na categoria "B", nos termos da Instrução CVM nº 480/09.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Flávia Maria Araújo Dini Braia Rosa
Diretora Jurídica





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

RESOLUÇÃO
DE 2017

(2) REFORMAR E CONSOLIDAR DO ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA, PARA ADAPTÁ-LO À CONDIÇÃO DE SUBSIDIÁRIA INTEGRAL, COMO COMPANHIA ABERTA, NA CATEGORIA B DE EMISSORES;

Diante dos fatos descritos, foi aprovada pelo único acionista da Companhia a ampla reforma e a consolidação do Estatuto Social da Companhia, inclusive para excluir as menções à listagem das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”) e ajustá-lo à atual estrutura organizacional e de governança da Companhia, inclusive no que se refere às competências dos administradores, na forma do Anexo I à presente ata.

(3) ALTERAR A COMPOSIÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA;

Diante dos fatos descritos acima e da reformulação da estrutura organizacional e de governança da Companhia, considerando as renúncias aos respectivos cargos no Conselho de Administração da Companhia apresentadas pelos Srs. Bernardo Parnes, Ana Karina Bortoni Dias e Pedro Santos Ripper, foi aprovada a alteração da composição do Conselho de Administração da Companhia, com a substituição do Sr. Sidnei Nunes, e eleição dos 3 (três) seguintes membros que irão compor o Conselho de Administração, com mandato de 3 (três) anos: (a) como Presidente do Conselho de Administração, **CARLOS FRANCISCO RIBEIRO JEREISSATI**, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 1.969.275 IFP/RJ e inscrito no CPF/ME sob nº 000.365.013-87; (b) como membro efetivo **CARLOS JEREISSATI**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador do RG nº. 16.226.643-1 – SSP/SP e inscrito no CPF sob nº. 146.628.458-67; e (c) como membro efetivo, efetivo **PEDRO JEREISSATI**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade RG nº 16.226.645-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 273.475.308-1, todos com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, 200 – 9º andar, CEP: 01455-070. Foi consignado o agradecimento aos Conselheiros que deixam seus cargos pelos relevantes serviços por eles prestados à Companhia durante seus mandatos.

Os Termos de Posse com a declaração de desimpedimento dos Conselheiros, nos termos do Artigo 147 da Lei nº 6.404/76, para o exercício de suas funções, ficam arquivados na sede da Companhia.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 31 DE JANEIRO DE 2022

(4) AUTORIZAR A ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA A PRATICAR TODOS OS ATOS NECESSÁRIOS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES ANTERIORES.

Foi aprovada a autorização para que os membros do Conselho de Administração e a Diretoria da Companhia pratiquem todos os atos necessários para implementação das deliberações anteriores.

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser tratado, oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e ninguém se pronunciando, foi declarada encerrada a reunião e lavrada a presente ata que representa a vontade dos presentes.

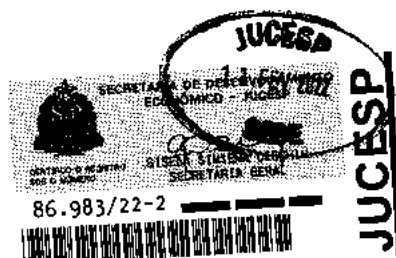
ASSINATURAS

Flávia Maria Araújo Dini Braia Rosa - Presidente ; Victor Montes Barbosa - Secretário

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Victor Montes Barbosa
Secretário

(última página da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 31 de janeiro de 2022
da IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

ANEXO I
Estatuto Social da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

ANEXO I

Estatuto Social da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Handwritten signature or mark.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

**ESTATUTO SOCIAL DA
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.
CNPJ/ME Nº 51.218.147/0001-931
NIRE Nº 35.300.095.618**

**CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO**

Artigo 1º - A IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima que se rege pelo presente Estatuto Social e pela legislação aplicável.

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede social na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, 200 – 9º andar - parte, e pode, por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter e fechar filiais, escritórios, depósitos ou agências de representações, em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social: (i) a exploração comercial e o planejamento de shopping centers; (ii) a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a exploração de estacionamentos rotativos; (v) a intermediação na locação de espaços promocionais; (vi) o desenvolvimento, de forma isolada ou em parceria, de empreendimentos imobiliários, a incorporação, construção e o loteamento de imóveis, bem como a administração de bens próprios; (vii) a prestação de serviços de assessoria para a prospecção, concepção, desenvolvimento e implantação de empreendimentos imobiliários; (viii) a prestação de serviços de intermediação de venda de produtos ao consumidor final por meio *on line*; (ix) a prestação de serviços digitais para operacionalização de *e-commerce*; (x) a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising; (xi) o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e (xii) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

**CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES**

Artigo 5º - O capital social da Companhia é de R\$ 2.206.071.627,82 (dois bilhões, duzentos e seis milhões, setenta e um mil, seiscentos e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 176.611.578 (cento e setenta e seis milhões, seiscentos e onze mil, quinhentas e setenta e oito) ações ordinárias, sob a forma nominativa e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro - Cada ação ordinária corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

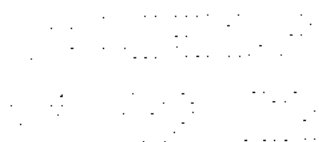
Parágrafo Segundo - A Companhia não pode emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



Parágrafo Segundo - A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração, ou, na ausência deste, por qualquer administrador ou acionista eleito pelos acionistas presentes. O presidente da Assembleia Geral escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

Parágrafo Terceiro - As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as exceções previstas em lei e neste Estatuto Social, serão tomadas por maioria de votos, não se computando os votos em branco.

Artigo 7º - Sem prejuízo das competências atribuídas por lei à Assembleia Geral, compete a esta resolver os casos omissos no presente Estatuto Social, observadas as disposições da Lei nº 6.404/76.

Parágrafo Único - Salvo deliberação em contrário, as atas serão lavradas com omissão das assinaturas dos acionistas.

Seção II - Normas Gerais

Artigo 8º - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria, na forma da lei e deste Estatuto Social.

Parágrafo Primeiro - Os administradores serão investidos em seus cargos dentro dos 30 (trinta) dias que se seguirem à sua eleição, e ficam dispensados de prestar caução para garantia de sua gestão. A posse dos administradores, efetivos e suplentes, estará condicionada à assinatura de termos de posse.

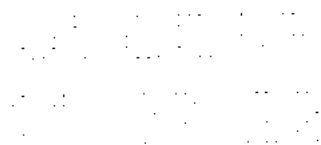
Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia, e a aderir ao Manual de Divulgação e Uso de Informações, e de Política de Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da Companhia, mediante assinatura do Termo respectivo.

Seção III - Conselho de Administração

Artigo 9º - O Conselho de Administração, eleito pela Assembleia Geral, será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 8 (oito) membros efetivos, pessoas naturais, residentes ou não no País, indicados pela Assembleia Geral, e por ela destituíveis a qualquer tempo, com mandato unificado de 3 (três) anos, podendo ser reeleitos, sendo um Presidente, eleito pela maioria de votos de seus membros na primeira reunião após a posse de tais membros ou sempre que ocorrer vacância naquele cargo.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral de acionistas.





Parágrafo Segundo - Os cargos de presidente do conselho de administração e de diretor presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Artigo 10 - Em caso de vacância no cargo de conselheiro, será convocada Assembleia Geral dentro de 10(dez) dias a partir da vacância no cargo de conselheiro, com a finalidade de escolher o substituto, que assumirão cargo de conselheiro pelo tempo remanescente do mandato do conselheiro substituído.

Artigo 11 - As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas trimestralmente ou sempre que necessário, por convocação de seu Presidente, ou pela maioria de seus membros, através de carta, telegrama, fac-símile, correio eletrônico, ou outro meio de comunicação com comprovante de recebimento, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, podendo tal convocação ser dispensada se presente a totalidade dos conselheiros.

Parágrafo Único - Os conselheiros poderão participar das reuniões do Conselho de Administração por intermédio de conferência telefônica, video-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao secretário da reunião por carta, *fac-símile* ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o secretário da reunião ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 12 - O Conselho de Administração poderá deliberar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 13 - Sem prejuízo das competências atribuídas por lei ao Conselho de Administração, compete a este:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os diretores, bem como fixar as suas atribuições e distribuir a remuneração fixada pela Assembleia Geral entre os administradores da Companhia;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar as Assembleias Gerais;
- (v) manifestar-se previamente sobre o Relatório da Administração, as contas da Diretoria, as Demonstrações Financeiras do exercício e examinar os balancetes mensais;
- (vi) aprovar os orçamentos anuais e plurianuais, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento da Companhia;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes da Companhia;
- (viii) autorizar a contratação de qualquer operação que envolva valores superiores a



- R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), montante este que será atualizado ao final de cada exercício social pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por índice que venha a substituí-lo em caso de sua extinção – relacionadas com a: (i) aquisição, alienação ou oneração de bens imóveis ou investimentos detidos pela Companhia; e (ii) contratação de empréstimos ou financiamentos pela Companhia, na condição de mutuante ou mutuária;
- (ix) aprovar a participação da Companhia no capital de outras sociedades assim como a disposição ou alienação dessa participação, no País ou no exterior;
 - (x) autorizar a emissão de ações da Companhia nos limites do capital autorizado, previsto no artigo 5º, §4º, deste Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, podendo, ainda, ser excluído ou reduzido o direito de preferência nas emissões de ações, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;
 - (xi) deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, observando-se os limites do artigo 5º deste Estatuto Social;
 - (xii) deliberar sobre a aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;
 - (xiii) dispor, observadas as normas deste Estatuto Social e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento;
 - (xiv) decidir o teor do voto a ser proferido pela Companhia em assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias, reuniões prévias de acionistas ou quotistas, reuniões de sócios, e/ou em qualquer outra reunião de sociedades das quais a Companhia venha a ser titular de participação societária; e
 - (xv) decidir sobre qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa da Assembleia Geral ou da Diretoria, conforme previsto em Lei ou neste Estatuto Social.

Seção IV - Diretoria

Artigo 14 - A Diretoria será composta por até 6 (seis) Diretores, sendo 1 (um) Diretor Presidente e 5 (cinco) Diretores Sem Designação Específica, sendo que um destes cumulará função de Diretor de Relações com Investidores, eleitos pelo Conselho de Administração e por ele destituíveis a qualquer tempo, com mandato de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro - Os Diretores poderão cumular cargos, conforme deliberação do Conselho de Administração.

Parágrafo Segundo - O exercício do cargo de Diretor cessa pela destituição, a qualquer tempo, do titular, ou pelo término do mandato, se não houver recondução. A renúncia torna-se eficaz, em relação à Companhia, desde o momento em que esta conhecer da comunicação escrita do renunciante, produzindo efeitos perante terceiros de boa-fé após o seu arquivamento no Registro Público de Empresas

pw



Mercantis e publicação.

Parágrafo Terceiro - A substituição dos Diretores, no caso de ausência ou impedimento temporário, ou ainda por renúncia, morte ou incapacidade, será deliberada em Reunião do Conselho de Administração, podendo o Presidente do Conselho de Administração eleger interinamente um substituto.

Parágrafo Quarto - Compete:

- (a) ao **Diretor Presidente** incluindo-se, mas não limitadas às seguintes atribuições: (i) determinar e promover a execução e implementação das políticas, estratégias, orçamentos, projetos de investimentos e demais condições do plano de negócios da Companhia, bem como estabelecer o modelo de gestão da Companhia e supervisionar sua execução pelos demais Diretores, coordenando suas atividades; (ii) organizar, dirigir e controlar a gestão global das unidades da Companhia, exercendo acompanhamento e análise da performance individual de cada shopping center, de forma a garantir os objetivos da Companhia; (iii) representar e promover a Companhia perante a comunidade da localidade de cada shopping center; (iv) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (v) exercer as demais atribuições que lhe foram conferidas por este Estatuto Social, pelo Conselho de Administração; (vi) manter permanente coordenação da atuação dos demais Diretores, traçando as diretrizes empresariais, jurídicas, políticas, corporativas e institucionais no desenvolvimento das atividades da Companhia; .
- (b) ao **Diretor Sem Designação Específica que desempenhará as atribuições de Relações com Investidores**, incluindo-se, mas não limitadas às seguintes atribuições: (i) divulgar e comunicar à CVM, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que tais valores mobiliários sejam admitidos à negociação, além de outras atribuições definidas pelo Conselho de Administração; (ii) prestar informações aos investidores, e (iii) manter atualizado o registro da Companhia, tudo em conformidade com a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários.
- (c) aos **Diretores Sem Designação Específica**: desempenharão as funções e atribuições que lhes forem conferidas pelo Conselho de Administração ou pelo Diretor Presidente, na consecução do objeto social da Companhia.

Artigo 15 - Compete à Diretoria exercer as atribuições que a lei, a Assembleia Geral, o Conselho de Administração e este Estatuto Social lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, incumbindo-lhe a administração e gestão dos negócios e atividades da Companhia, observado o disposto nos demais artigos deste Estatuto Social, especialmente nos artigos 7º e 13, inclusive:

- (i) zelar pela observância da Lei, deste Estatuto Social, das deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;



- (ii) elaborar e submeter ao Conselho de Administração o relatório da Diretoria e as demonstrações financeiras de cada exercício, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior;
- (iii) submeter proposta ao Conselho de Administração para abertura de filiais, agências, depósitos, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos da Companhia no país ou no exterior;
- (iv) praticar os atos de sua competência, conforme estabelecido neste Estatuto Social;
- (v) manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Companhia e o andamento de suas operações;
- (vi) representar a Companhia, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, respeitadas as disposições previstas neste Estatuto Social, nos limites de suas atribuições;
- (vii) assinar contratos, contrair empréstimos e financiamentos, alienar, adquirir, hipotecar, ou, de qualquer modo, onerar bens da sociedade, móveis, imóveis e outros direitos, respeitadas as disposições previstas neste Estatuto Social, respeitadas as restrições previstas no item (viii) do artigo 13 deste Estatuto Social;
- (viii) aceitar, sacar, endossar e avalizar documentos cambiais, duplicatas, cheques, notas promissórias e quaisquer outros títulos de créditos que impliquem responsabilidade para a sociedade, respeitadas as disposições previstas neste Estatuto Social, notadamente as restrições previstas no item (viii), do artigo 13 deste Estatuto Social; e
- (ix) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias.

Artigo 16 - A representação da Companhia, em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em quaisquer atos ou negócios jurídicos, ou perante quaisquer repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, nos atos de aquisição, alienação ou oneração de bens e direitos da sociedade, bem como nos atos e operações de gestão ordinária dos negócios sociais, tais como a assinatura de escrituras de qualquer natureza, letras de câmbio, cheques, ordens de pagamento, contratos e, em geral, quaisquer outros documentos ou atos que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que a exonerem de obrigações para com terceiros, e ainda, o aceite, o endosso e a avalização de documentos cambiais, duplicatas ou outros títulos de crédito, serão obrigatoriamente praticados (i) por 2 (dois) Diretores em conjunto; (ii) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador com poderes específicos, nomeado na forma prevista no Parágrafo Primeiro abaixo; ou (iii) por 2 (dois) procuradores com poderes específicos, nomeados na forma prevista no Parágrafo Primeiro abaixo.

Parágrafo Primeiro - As procurações em nome da Companhia serão outorgadas (i) pelo Diretor Presidente, ou (ii) por 2 (dois) Diretores em conjunto. Caso o instrumento de mandato não mencione o prazo de vigência, reputar-se-á outorgado por prazo indeterminado, no caso de procuração outorgada para fins judiciais ou para representação em processos administrativos, e pelo prazo de 2 (dois) anos, nos demais casos.

Parágrafo Segundo - Quando o mandato tiver por objeto a prática de atos que dependam de prévia autorização do Conselho de Administração, a sua outorga ficará expressamente condicionada à



obtenção dessa autorização, que deverá ser mencionada em seu texto.

Parágrafo Terceiro - São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Companhia, os atos de qualquer dos Diretores ou procuradores, tais como fianças, avais e endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, exceto se necessários à consecução do objeto social.

Parágrafo Quarto - A Companhia poderá ser representada por apenas 1 (um) Diretor ou 1 (um) procurador com poderes específicos na prática dos seguintes atos:

- (a) representação da Companhia em assembleias e reuniões de sócios de sociedades da qual participe;
- (b) representação da Companhia em juízo; e
- (c) prática de atos de simples rotina administrativa, inclusive perante repartições públicas, sociedades de economia mista, juntas comerciais, Justiça do Trabalho, INSS, FGTS e seus bancos arrecadadores, e outras da mesma natureza.

Parágrafo Quinto - O Conselho de Administração poderá autorizar a prática de atos específicos que vinculem a Companhia pela assinatura de apenas 1 (um) Diretor ou 1 (um) procurador regularmente constituído, ou, ainda, estabelecer competência e alçada para a prática de atos por um único representante.

CAPÍTULO IV CONSELHO FISCAL

Artigo 17 - O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado na forma da Lei nº 6.404/76, e será composto de 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral em que for requerido o seu funcionamento.

Parágrafo Primeiro - A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, está condicionada à assinatura de termo de posse.

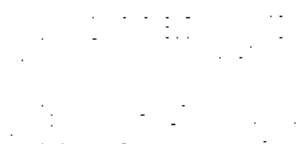
Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho Fiscal, quando em exercício, terão direito à remuneração fixada pela Assembleia Geral que os elegeu.

Parágrafo Terceiro - As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lançadas no livro próprio.

Parágrafo Quarto - Os membros do Conselho Fiscal terão os deveres e responsabilidades estabelecidos pela legislação societária em vigor.

CAPÍTULO V EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 18 - O exercício social iniciar-se-á em 1º de janeiro e terminará no dia 31 de dezembro de cada ano.



Artigo 19 - Ao fim de cada exercício social, e no último dia de cada trimestre civil, serão levantadas as demonstrações financeiras previstas nas disposições legais em vigor.

Parágrafo Primeiro - O Conselho de Administração poderá declarar dividendos à conta de lucros ou de reservas de lucros, apurados em demonstrações financeiras anuais, semestrais ou trimestrais, que serão considerados antecipação do dividendo mínimo obrigatório a que se refere o artigo 21.

Parágrafo Segundo - A Diretoria poderá ainda determinar o levantamento de balanços mensais e declarar dividendos com base nos lucros então apurados, observadas as limitações legais.

Artigo 20 - O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

- (i) 5% para constituição da reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social;
- (ii) o necessário, quando for o caso, para a constituição da reserva para contingências, nos termos do artigo 195 da Lei nº 6.404/76; e
- (iii) o valor necessário para o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no Artigo 21 deste Estatuto.

Parágrafo Único - A participação dos administradores nos lucros da Companhia, quando atribuída, não excederá o valor total da remuneração anual dos administradores, nem 10% (dez por cento) do lucro ajustado do exercício.

Artigo 21 - A Companhia distribuirá como dividendo mínimo obrigatório entre todas as ações, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Parágrafo Único - Os lucros remanescentes terão a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral, de acordo com a proposta submetida pelo Conselho de Administração.

Artigo 22 - O Conselho de Administração poderá pagar ou creditar juros sobre o capital próprio, sempre como antecipação do dividendo mínimo obrigatório.

Parágrafo Único - A Companhia poderá efetuar o pagamento de juros sobre capital próprio a crédito de dividendos anuais ou intermediários.

CAPÍTULO VI LIQUIDAÇÃO

Artigo 23 - A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, ou por deliberação da Assembleia Geral, que estabelecerá a forma da liquidação, elegerá o liquidante e, se for o caso, instalará o Conselho Fiscal, para o período da liquidação, elegendo seus membros e fixando-lhes as respectivas remunerações.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



ANEXO IV

TERMO DE SECURITIZAÇÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para a emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 298ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – CVM n.º 477 | CNPJ nº 02.773.542/0001-22
como Emissora

lastreados em créditos imobiliários devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário

31 de maio de 2024.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



ÍNDICE

1.	DAS DEFINIÇÕES	3
2.	DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	20
3.	DOS REGISTROS.....	20
4.	DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI.....	21
5.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	25
6.	DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI	27
7.	DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI	34
8.	DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	41
9.	DAS GARANTIAS	53
10.	DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	53
11.	DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	54
12.	DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA	55
13.	DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO	59
14.	DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	63
15.	DA ASSEMBLEIA ESPECIAL	71
16.	DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS	76
17.	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	79
18.	DA PUBLICIDADE.....	81
19.	DOS FATORES DE RISCO	82
20.	DAS COMUNICAÇÕES	82
21.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	83
22.	DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	84
23.	DO FORO	85
	ANEXO I - Tabela de Remuneração dos CRI.....	87
	ANEXO II - Descrição dos Créditos Imobiliários	88
	ANEXO III - Declaração da Emissora	91
	ANEXO IV - Declaração de Custódia.....	93
	ANEXO V - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário.....	94
	ANEXO VI - Destinação dos Recursos	95
	ANEXO VII - Emissões do Agente Fiduciário	106





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 298ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

- (I) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e
- (II) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário igualmente denominados, conjuntamente, como "**Partes**" ou, individualmente, como "**Parte**").

RESOLVEM celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários, da 298ª emissão, em até 2 (duas) séries, da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização:

"**Agência de Classificação de Risco**":

FITCH RATINGS BRASIL LTDA., ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, nos termos da Cláusula 10 abaixo.

"**Agente Fiduciário**":

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., qualificado no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI.

"**Agente de Liquidação**":

ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado São Paulo, na praça Alfredo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



“Amortização Antecipada das Debêntures”:

JUR_SP - 49441064v2 - 5769002.517702 Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.

A amortização antecipada das Debêntures nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.3 abaixo.

“Amortização Antecipada dos CRI”:

A amortização antecipada dos CRI nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização.

“Amortização Programada dos CRI”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização.

“ANBIMA”:

A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Anúncio de Encerramento”:

O anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

“Anúncio de Início”:

O anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

“Aplicações Financeiras Permitidas”:

São as aplicações financeiras permitidas, a serem realizadas com os recursos da Conta do Patrimônio Separado, em: (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e/ou (b) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. e/ou Fitch Ratings Brasil Ltda. e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

**“Assembleia Especial” ou
“Assembleia Especial de
Titulares dos CRI”:**

A Assembleia Especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 15 deste Termo de Securitização.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



“Auditor Independente do Patrimônio Separado”:

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ nº 10.830.108/0001-65, ou o prestador que vier a substituí-lo, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60.

“Aviso ao Mercado”:

O aviso ao mercado da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160.

“B3”:

A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira.

“BACEN”:

O Banco Central do Brasil.

“CCI”:

Quando denominadas em conjunto, CCI 1ª Série e CCI 2ª Série, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

“CCI 1ª Série”:

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa das Debêntures 1ª Série.

“CCI 2ª Série”:

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa das Debêntures 2ª Série.

“CETIP21”:

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário.

“CMN”:

Conselho Monetário Nacional.

“CNPJ”:

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



"Código ANBIMA":	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
"Código ANBIMA de Ofertas Públicas":	Significa o "Código de Ofertas Públicas", publicado pela ANBIMA e em vigor desde 01 de fevereiro de 2024.
"Código Civil":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS":	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Conta do Patrimônio Separado":	Conta corrente nº 99687-5, agência nº 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários.
"Contador do Patrimônio Separado":	Verdus Servicos Profissionais de Contabilidade e Tecnologia S/S Ltda , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amália de Noronha, n.º 151, 5º andar, Conjunto 502, CEP 05.410-010 inscrita no CNPJ sob o 23.092.592/0001-14, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
"Contrato de Distribuição":	O <i>"Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) Séries da 298ª Emissão da Opea Securitizadora S.A."</i> celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora e seus eventuais aditamentos, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a Oferta.
"Controladas":	Tem o significado previsto na Cláusula 8.9.1(vii)ii(c).
"Controladas Relevantes":	Tem o significado previsto na Cláusula 8.9.1(i).
"Controlador":	Tem o significado previsto na Cláusula 8.9.1(i).
"Controladores":	Tem o significado previsto na Cláusula 8.9.1(i).
"Coordenador Líder":	ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



“Créditos do Patrimônio Separado”:

Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59.

Em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, bem como todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado.

“Créditos Imobiliários”:

Os créditos imobiliários devidos pela Devedora provenientes das Debêntures, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário, constituído nos termos deste Termo de Securitização.

“CRI”:

Quando denominados em conjunto, os CRI 1ª Série e CRI 2ª Série.

“CRI 1ª Série”:

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 298ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.

“CRI 2ª Série”:

Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 298ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.

“CRI em Circulação”:

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão considerados a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora e os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou que possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.

“CSLL”:

Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão das Debêntures":	A data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de junho de 2024.
"Data de Emissão dos CRI":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de junho de 2024.
"Data de Integralização dos CRI":	As datas de integralização dos CRI.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI":	As datas indicadas na Cláusula 6.6 abaixo.
"Data de Vencimento dos CRI 1ª Série":	A data de vencimento dos CRI 1ª Série, qual seja, 15 de junho de 2032.
"Data de Vencimento dos CRI 2ª Série":	A data de vencimento dos CRI 2ª Série, qual seja, 15 de junho de 2032.
"Datas de Vencimento dos CRI"	Quando denominadas em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.
"Debêntures":	Quando denominadas em conjunto, as Debêntures 1ª Série e as Debêntures 2ª Série, sendo que uma das séries poderá não ser emitida conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
"Debêntures 1ª Série":	A primeira série da 12ª (décima segunda) emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 1ª Série será definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
"Debêntures 2ª Série":	A segunda série da 12ª (décima segunda) emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 2ª Série será definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



“Decreto nº 10.278”:

Decreto nº 10.278, de 19 de março de 2020, conforme alterado.

“Despesas”:

Todas e quaisquer despesas, honorários, encargos próprios, custas e emolumentos decorrentes da gestão da estruturação, emissão, distribuição e liquidação dos CRI, conforme indicados na Cláusula 16 deste Termo de Securitização.

“Devedora”:

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta categoria “B” perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o nº 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.095.618.

“Dia(s) Útil(eis)”:

Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional.

“Documento de Aceitação da Oferta”:

O documento que formaliza o ato de aceitação dos termos e condições da Oferta pelo investidor, incluindo o pedido de reserva e a ordem de subscrição, conforme definido na Cláusula 7.5 abaixo.

“Documentos Comprobatórios”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização.

“Documentos da Emissão”:

Quando mencionados em conjunto, **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures, **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** este Termo de Securitização; e os respectivos aditamentos que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Emissão poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

“Documentos da Oferta”:

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, os Prospectos, a Lâmina da Oferta, os Documentos de Aceitação da Oferta, o material publicitário e demais instrumentos divulgados no âmbito da Oferta.

“Documentos da Operação”:

Quando denominados em conjunto, os Documentos da Emissão e os Documentos da Oferta.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



"Efeito Adverso Relevante":

O efeito adverso relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Devedora e/ou no cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações decorrentes da Escritura de Emissão e das Debêntures, no todo ou em parte.

"Emissão":

A presente emissão de CRI, emitidos por meio deste Termo de Securitização.

"Emissora" ou "Securitizadora":

OPEA SECURITIZADORA S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.

"Encargos Moratórios":

Os encargos moratórios que, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores em atraso ficarão sujeitos a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, exceto se a mora tiver sido ocasionada por impossibilidade de realização dos pagamentos devidos nos termos deste instrumento pela Securitizadora, em razão de comprovada indisponibilidade no sistema bancário no dia do referido pagamento.

"Escritura de Emissão de CCI":

O "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" celebrado em 31 de maio de 2024, entre a Emissora, na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante.

"Escritura de Emissão de Debêntures":

O "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" celebrado entre a Emissora e a Devedora, e seus eventuais aditamentos.

"Escriturador dos CRI":

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou outra





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



“Eventos de Inadimplemento da Emissora”:

empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela escrituração dos CRI.

“Eventos de Inadimplemento das Debêntures”:

Os Eventos de Inadimplemento da Emissora indicados na Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização.

Em conjunto, os Eventos de Inadimplemento Automáticos das Debêntures e os Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Debêntures.

“Eventos de Inadimplemento Automáticos das Debêntures”:

Os Eventos de Inadimplemento Automáticos das Debêntures indicados na Cláusula 8.9.1 deste Termo de Securitização.

“Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Debêntures”:

Os Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Debêntures indicados na Cláusula 8.9.2 deste Termo de Securitização.

“Formador de Mercado”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.8 deste Termo de Securitização.

“Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.3 deste Termo de Securitização.

“ICP-Brasil”:

Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.

“IGP-M”:

Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Imóveis Destinação”:

Os imóveis objeto de destinação dos recursos decorrentes das Debêntures, descritos no **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

“Instituição Custodiante”:

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

“Instituições Participantes da Oferta”:

Quando denominado em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.

“Investidores”:

Significa, quando em conjunto, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados.

“Investidores Profissionais”:

Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) instituições financeiras e





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; **(ii)** companhias seguradoras e sociedades de capitalização; **(iii)** entidades abertas e fechadas de previdência complementar; **(iv)** pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; **(v)** fundos de investimento; **(vi)** clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; **(vii)** agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; **(viii)** investidores não residentes; e **(ix)** fundos patrimoniais.

“Investidores Qualificados”:

Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, quais sejam: **(i)** Investidores Profissionais; **(ii)** pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; **(iii)** as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e **(iv)** clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.

“IOF/Câmbio”:

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.

“IOF/Títulos”:

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.

“IPCA”:

Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“IR”:

Imposto de Renda.

“IRRF”:

Imposto de Renda Retido na Fonte.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



"IRPF":	Imposto de Renda da Pessoa Física.
"IRPJ":	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"ISS":	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Itaú Unibanco":	Significa o instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado São Paulo, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04. [Nota LdR: IBBA, favor confirmar qualificação]
"JTF":	Tem o significado atribuído na Cláusula 17.3.1. deste Termo de Securitização.
"JUCESP":	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lâmina da Oferta":	O documento complementar ao Prospecto e consistente com este, que sintetiza o seu conteúdo e as principais características da Oferta, bem com os principais riscos atrelados à Emissora, à Devedora e aos CRI, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160.
"Lei da Liberdade Econômica":	Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei Geral de Proteção de Dados":	Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada.
"Lei nº 6.385":	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.981":	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Lei nº 10.931":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 11.033":	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 12.024":	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
"Lei nº 14.430":	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



“Legislação Socioambiental”:	Leis, regulamentos e normas ambientais e de segurança e saúde ocupacional, inclusive, sem limitação, no que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo, mão-de-obra infantil, de incentivo à prostituição e/ou crime contra o meio ambiente.
“MDA”:	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“NIRE”:	Número de Identificação do Registro de Empresas.
“Normas Anticorrupção”:	Quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive a Lei nº 12.846/13 a Lei nº 9.613/98, o Decreto nº 11.129/22, o <i>UK Bribery Act</i> e a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act</i> of 1977, conforme alterado(a)(s) e conforme aplicável.
“Oferta”:	A distribuição pública dos CRI nos termos da Resolução CVM 160.
“Oferta a Mercado”:	O período da oferta em que podem ser realizados esforços de venda dos CRI, inclusive sendo admitidos pedidos de reserva, e que se inicia com a divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, abrangendo também o Período de Distribuição.
“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.6 deste Termo de Securitização.
“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.6.2 deste Termo de Securitização.
“Ordens de Investimento”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.5 deste Termo de Securitização.
“Partes”:	A Emissora e o Agente Fiduciário, denominados conjunta e indistintamente.
“Participantes Especiais”:	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



“Patrimônio Separado”:

O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI.

“Período de Distribuição”:

O período da Oferta no qual ocorre a subscrição e integralização dos CRI objeto da Oferta, iniciando-se após, cumulativamente, a obtenção do registro e a divulgação do Anúncio de Início e encerrando-se após a distribuição de todos os CRI objeto da Oferta e a publicação do Anúncio de Encerramento.

“Período de Reserva”:

Significa o período no qual haverá coleta dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, conforme indicado no Aviso ao Mercado e no Prospecto Preliminar.

“Período de Reserva para Pessoas Vinculadas”:

Significa o período no qual haverá coleta dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI por Investidores considerados Pessoas Vinculadas, conforme indicado no Aviso ao Mercado e no Prospecto Preliminar, sendo certo que o período se encerrará 7 (sete) Dias Úteis anteriores ao Procedimento de *Bookbuilding*.

“Pessoa”:

Qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica.

“Pessoas Vinculadas”:

Os investidores que sejam, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, da Devedora, do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) sociedades





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



	controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora, pelo Coordenador Líder ou pelos Participantes Especiais; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder ou Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder ou Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder ou Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder ou Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “iii” a “vi”; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
“PIS”:	Contribuição ao Programa de Integração Social.
“Prazo Máximo de Colocação”:	O prazo máximo de colocação dos CRI de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
“Preço de Integralização”:	O preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, serão integralizados na Conta do Patrimônio Separado pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização.
“Procedimento de Bookbuilding”:	O procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para determinar (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



	série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a Remuneração dos CRI para cada série, e, consequentemente, para as taxas finais para a remuneração das Debêntures de cada série, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes. O resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial.
“Prospecto Definitivo”:	O prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado após o registro da Oferta, nos termos do parágrafo 1º do artigo 59 da Resolução CVM 60, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
“Prospecto Preliminar”:	O prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado nos termos o artigo 20 da Resolução CVM 60, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
“Regime Fiduciário”:	O regime fiduciário instituído por meio deste Termo de Securitização, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados, na forma artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60.
“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”:	Significam as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 01 de fevereiro de 2024.
“Remuneração dos CRI”:	Quando denominado em conjunto, Remuneração dos CRI 1ª Série e Remuneração dos CRI 2ª Série.
“Remuneração dos CRI 1ª Série”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.
“Remuneração dos CRI 2ª Série”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 0 deste Termo de Securitização.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



"Resgate Antecipado dos CRI":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado das Debêntures":	Tem o significado que lhe é atribuído na 8.3 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures"	Tem o significado que lhe é atribuído na 8.7 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI":	Tem o significado que lhe é atribuído na 8.5 deste Termo de Securitização.
"Resolução CMN 4.373":	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
"Resolução CMN 5.118":	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
"Resolução CVM 17":	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 27":	Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 44":	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60":	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 160":	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Sistema de Vasos Comunicantes":	A existência de cada série e a quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida em sistema de vasos comunicantes, conforme a demanda pelos CRI a ser apurada em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observado que o somatório dos CRI não poderá exceder o Valor Total da Emissão. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



“Sociedades”:

de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser subtraída da quantidade total de CRI.

Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.

“Taxa DI”:

Significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>).

“Titulares dos CRI”:

São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI.

“Termo de Securitização”:

Significa o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*”

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.3 deste Termo de Securitização.

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.3 deste Termo de Securitização.

“Valor Nominal Unitário das Debêntures”:

O valor nominal unitário das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

“Valor Nominal Unitário dos CRI”:

O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

“Valor Total da Emissão”:

O valor total da Emissão será de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão.

1.2. Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a





disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

2. DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI.

2.2. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são oriundos das Debêntures, emitidas pela Devedora em favor da Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representados pelas CCI, e contam com as características descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

2.3. Valor dos Créditos Imobiliários. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários possuem valor nominal equivalente ao Valor Total da Emissão.

2.4. Pagamento do Preço de Integralização das Debêntures: Observada as retenções nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, em contrapartida à subscrição das Debêntures, a Emissora realizará o pagamento do Preço de Integralização à Devedora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Devedora à Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que cumpridas as condições precedentes para integralização das Debêntures previstas no Contrato de Distribuição, nos seguintes prazos: **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI, caso as condições precedentes das Debêntures venham a ser cumpridas e o recebimento dos recursos da integralização dos CRI venha a ocorrer até as 16:00 horas do dia em questão; ou **(ii)** no Dia Útil imediatamente seguinte, caso as condições precedentes das Debêntures venham a ser cumpridas e o recebimento dos recursos da integralização dos CRI venha a ocorrer após as 16:00 horas da primeira Data de Integralização dos CRI.

2.5. Custódia do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures. Uma via eletrônica deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser mantidas pela Instituição Custodiante, que assinará a declaração na forma substancialmente prevista no **Anexo IV** deste Termo de Securitização, na qualidade de fiel depositário, o qual foi contratado para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI e a Escritura de Emissão de Debêntures, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.

3. DOS REGISTROS



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



3.1. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados pela Securitizadora na B3, conforme disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 14.430, para fins de registro do Regime Fiduciário.

3.2. Registro perante CVM. A Oferta será registrada na CVM, por meio do rito de registro de distribuição automático, não estando a Oferta sujeita à análise prévia da CVM, conforme disposto no artigo 26 da Resolução CVM 160.

3.3. Registro perante ANBIMA. Nos termos do artigo 15 e do parágrafo 1º do artigo 19 das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

4.1. Características dos CRI. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

(i) **Número da Emissão:** a presente Emissão corresponde a 298ª emissão de CRI da Emissora;

(ii) **Número de Séries:** a presente Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, sendo que a existência de cada série e a quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI não poderá exceder o Valor Total da Emissão. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser subtraída da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão;

(iii) **Lastro dos CRI:** os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes das Debêntures;

(iv) **Valor Total da Emissão:** o Valor Total da Emissão será de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, sendo que o valor a ser alocado em cada série será definido em Sistema de Vasos Comunicantes, em garantia firme, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI não poderá exceder o Valor Total da Emissão;

(v) **Quantidade de CRI:** serão emitidos 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI não poderá exceder o Valor Total da Emissão;

(vi) **Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos em 15 de junho de 2024;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



(vii) **Prazo Total e Data de Vencimento dos CRI:** Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, os CRI 1ª Série e CRI 2ª Série têm prazo de vencimento de 2.922 (dois mil, novecentos e vinte e dois) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2032;

(viii) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(ix) **Atualização Monetária dos CRI:** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;

(x) **Remuneração dos CRI:** os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;

(xi) **Periodicidade de pagamento da amortização do CRI:** sem prejuízo da Amortização Antecipada dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado nos termos da Cláusula 6.5 abaixo;

(xii) **Periodicidade de pagamento da Remuneração do CRI:** sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga nos termos da Cláusula 6.6 abaixo;

(xiii) **Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores em atraso ficarão sujeitos a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, exceto se a mora tiver sido ocasionada por impossibilidade de realização dos pagamentos devidos nos termos deste instrumento pela Securitizadora, em razão de comprovada indisponibilidade no sistema bancário no dia do referido pagamento;

(xiv) **Distribuição Parcial:** não será admitida a distribuição parcial dos CRI;

(xv) **Regime fiduciário:** será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, e dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xvi) **Garantias:** os CRI não contam com nenhum tipo de garantia;

(xvii) **Classificação de Risco:** A Devedora contratou e se obrigou a manter contratada Agência de Classificação de Risco, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, às suas expensas, durante o prazo de vigência das Debêntures, em atenção ao disposto no artigo 33,





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



parágrafo 11, da Resolução CVM 60, para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI, observado o disposto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização;

(xviii) **Coobrigação da Emissora:** não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

(xix) **Forma de subscrição e integralização dos CRI:** os CRI serão integralizados à vista na Conta do Patrimônio Separado, pelo Preço de Integralização, na respectiva data de subscrição, em moeda corrente nacional, por meio da B3, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização dos CRI, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

a) constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI por meio da assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures; e

b) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelo assessor legal do Coordenador Líder contratado no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;

c) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Devedora contratados no âmbito da Oferta, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta.

(xx) **Forma e Comprovação de Titularidade:** os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3. Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado, sem necessidade de Assembleia Especial, para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI;

(xxi) **Ambiente de depósito, distribuição, custódia eletrônica e liquidação financeira:** os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3;

(xxii) **Local de Emissão:** São Paulo, SP;

(xxiii) **Código ISIN:** CRI 1ª Série BRRBRACRIOA1 | CRI 2ª Série: BRRBRACRIOB9;

(xxiv) **Fatores de Risco:** conforme Cláusula 19 deste Termo de Securitização; e

(xxv) **Classificação ANBIMA dos CRI:** conforme disposto no parágrafo único do artigo 4º do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) “Corporativo”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) “Concentrado”, sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Outros”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “i” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) são lastreados nas Debêntures, que se enquadra na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

4.1.1. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. Não será admitida revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI, observado o disposto na Cláusula 5.10 abaixo.

4.2. Aprovações Societárias. A Emissora e a Devedora obtiveram todas as aprovações societárias necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, bem como à Emissão das Debêntures e dos CRI, conforme aplicável.

(i) a Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9; e

(ii) a emissão das Debêntures e a Oferta foram realizadas com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Devedora, de acordo com o previsto no parágrafo 1º do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, realizada em 29 de maio de 2024, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP e publicada em jornal “Diário de Notícias”, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, §5º, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

4.3. A Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Destinação dos Recursos pela Emissora. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor da integralização das Debêntures.

5.2. Destinação dos Recursos pela Devedora. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos captados com a emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora diretamente e/ou pelas suas controladas, diretas ou indiretas, e/ou investidas, considerando inclusive o condomínio ou consórcios dos *shopping centers*, nos termos do **Anexo VI** deste Termo de Securitização ("**Sociedades**"), até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma dos imóveis indicados no **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

5.2.1. Os recursos acima mencionados serão transferidos pela Devedora para as Sociedades, por meio de: (i) aumento de capital das Sociedades; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.

5.2.2. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou pelas Sociedades em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou às Sociedades, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

5.3. A Devedora enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no último dia útil dos meses de janeiro e julho, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Destinação aplicados nos respectivos períodos findos em junho e dezembro, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, respeitado o aqui previsto.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



5.4. Para fins deste Termo de Securitização, entende-se como "Documentos Comprobatórios", os termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

5.5. O Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de verificação da destinação dos recursos, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação acima. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, manutenção, construção ou reforma de imóvel, líquidos de quaisquer impostos.

5.6. O **Anexo VI** deste Termo de Securitização descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras dos Imóveis Destinação.

5.7. A Devedora se obrigou no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

5.8. A Devedora declarou no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures que os valores a serem gastos na destinação de recursos prevista acima não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Devedora ou quaisquer outras emissões da Devedora.

5.9. Os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão ser devidamente destinados aos Imóveis Destinação até a Data de Vencimento, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE e observado o disposto abaixo.

5.10. Os recursos serão integralmente utilizados pela Devedora nas porcentagens indicadas no **Anexo VI** deste Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada pela Devedora por escrito ao





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora e devendo ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e este Termo de Securitização, previamente a efetiva alteração, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação, o qual as Partes se obrigam a celebrar.

5.11. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Inadimplemento das Debêntures e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo poderá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

5.12. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos Imóveis Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, mediante prévia decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. Caso proposto pela Devedora, tal inserção deverá ocorrer se aprovada em Assembleia Especial pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.

5.13. A inserção de novos Imóveis Destinação deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Emissora, conforme orientado em assembleia pelos Titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de Titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

5.14. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado ou do resgate antecipado total das Debêntures e/ou dos CRI, os recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos oriundos das Debêntures deverão seguir a destinação prevista nesta cláusula, até (i) a Data de Vencimento dos CRI original, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures e consequentemente Resgate Antecipado dos CRI; ou (ii) a data em que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro.

5.15. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da destinação de recursos.

6. DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



- 6.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
- 6.2. Remuneração dos CRI.
- 6.2.1. Remuneração dos CRI 1ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 1ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”) acrescida de sobretaxa de até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI 1ª Série”). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série devida na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série até a data de cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

n = número total de Taxas DI, consideradas no cálculo do ativo.

TDI_k - Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

k – Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

DI_k - Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

FatorSpread = Fator de Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left[\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right]^{\frac{n}{252}}$$

onde:

Spread = a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*

n = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 1ª Série, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $[1 + TDI_k]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + TDI_k]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento
- (d) Para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 25, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 22 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que os dias 25, 24, 23 e 22 são Dias Úteis).

6.3. Remuneração dos CRI 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a até 103,00% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“**Remuneração dos CRI 2ª Série**” e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série, a “**Remuneração dos CRI**”). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNE \times (\text{Fator DI} - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série devida na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$$

nDI = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro;

K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n";

p = é o percentual da variação acumulada da Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, para cada CRI 2ª Série, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

TDIk - Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k - Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $[1 + \text{TDI}_k \times p/100]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + \text{TDI}_k \times p/100]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
- (e) Para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 25, o DIk considerado será o publicado no final do dia 22 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que os dias 25, 24, 23 e 22 são Dias Úteis).

6.3.1. Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, a definição da Remuneração dos CRI será objeto de aditamento a este Termo de Securitização. Em razão da realização do Procedimento de Bookbuilding, a Emissora e o Agente Fiduciário estão, desde já, autorizados a celebrar tal aditamento, sem necessidade de aprovação prévia em Assembleia Especial.

6.4. Indisponibilidade da Taxa DI. Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da respectiva Remuneração dos CRI, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora ou entre Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

6.4.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação, entre os Titulares dos CRI (de forma separada de acordo com os CRI de cada uma das séries) em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado interbancário vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração dos CRI quando do cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização.

6.4.2. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial de Titulares dos CRI prevista acima, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não será realizada e a Taxa DI, a partir da data de sua validade, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização.

6.4.3. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro da Remuneração dos CRI entre a Devedora e os Titulares dos CRI das respectivas séries, ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Devedora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis anteriores ao prazo de resgate previsto na Cláusula 6.4.4 abaixo.

6.4.4. O resgate da totalidade das Debêntures pela Devedora, na hipótese prevista na Cláusula 6.4.3 acima ensejará o resgate antecipado da totalidade dos respectivos CRI pela Emissora, que deverá resgatar a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva Assembleia Especial ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em sede de segunda convocação, ou na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, será utilizado, para apuração da Remuneração dos CRI, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.5. Periodicidade de pagamento da amortização do CRI. Sem prejuízo da Amortização Antecipada dos CRI, vencimento antecipado, Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 2 (duas) parcelas idênticas, a partir do 7º (sétimo) ano (inclusive), contado da Data de Emissão, sendo a primeira parcela devida em 16 de junho de 2031 e a última na Data de Vencimento, conforme cronograma abaixo (**"Amortização Programada dos CRI"**):

Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série
1ª	16 de junho de 2031	50,0000%
2ª	Data de Vencimento	100,0000%

6.6. Periodicidade de pagamento da Remuneração do CRI. Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga semestralmente sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de dezembro de 2024, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização (**"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"**).

6.7. Ordem de Prioridade de Pagamento. A partir da Data de Emissão dos CRI até a liquidação integral dos CRI, os recursos financeiros do Patrimônio Separado deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (iii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (iv) Remuneração dos CRI vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (v) Amortização ordinária dos CRI vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (vi) Remuneração dos CRI do período em referência; e
- (vii) Amortização programada dos CRI.

6.7.1. Após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário, se houver recursos livres excedentes, integrando o Patrimônio Separado, serão devolvidos à Devedora exceto multas, encargos ou penalidades devidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.8. Atraso no recebimento dos pagamentos. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.9. Local de pagamento. Os pagamentos dos CRI custodiados eletronicamente na B3 serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará os valores devidos aos Titulares dos CRI disponíveis em sua sede.

6.10. Prorrogação de prazos de pagamento. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o pagamento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6.11. Intervalo entre o recebimento e o pagamento. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI.

6.12. Aplicações Financeiras Permitidas. O valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta do Patrimônio Separado, serão aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas até cada Data de Pagamento da Remuneração dos CRI e eventuais rendimentos serão de titularidade da Emissora.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



6.12.1. A Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a garantia de rendimento mínimo, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

6.12.2. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre as Aplicações Financeiras Permitidas.

6.12.3. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

7. DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

7.1. Plano de Distribuição. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme pelo Coordenador Líder, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7.1.1. A Oferta será protocolada e registrada perante a CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários destinada exclusivamente a Investidores, não sendo objeto de análise prévia da CVM.

7.1.2. O exercício pelo Coordenador Líder da garantia firme de colocação dos CRI está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.

7.1.3. O Coordenador Líder elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(ii)** o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e **(iii)** que os investidores e os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao exemplar do Prospecto Preliminar da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto ao Coordenador Líder.

7.2. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, nos termos da Resolução da CVM 30.

7.2.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: **(i)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



imobiliário no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou **(ii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

7.2.2. O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta.

7.3. Oferta a Mercado. Após o protocolo do pedido de registro automático da Oferta, a divulgação do Aviso ao Mercado, e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Devedora.

7.3.1. Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Devedora, à Emissora e às Instituições Participantes da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

7.3.2. Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

7.3.3. Nos termos do artigo 12, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, as Instituições Participantes da Oferta devem se identificar, incluindo informações pelas quais possam ser contatadas, bem como explicitar a sua ligação com a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder, bem como o fato de que está participando, ou espera participar, do esforço de colocação da Oferta, nos Documentos da Oferta aplicáveis.

7.4. Coleta de Intenções de Investimento. Nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 65 da Resolução CVM 160, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRI, a ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com a Devedora e a Emissora, sendo que o Procedimento de *Bookbuilding* determinará **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, observado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada; **(ii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e **(iii)** a taxa final para a Remuneração dos CRI para cada série, e, consequentemente, para as taxas para a remuneração das Debêntures de cada série.

7.4.1. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



7.4.2. Os CRI serão alocadas entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* e o interesse de alocação da Devedora e do Coordenador Líder. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que, qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na série remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*.

7.4.3. A quantidade de CRI a ser alocada em cada série e/ou a inexistência de alocação em uma determinada série serão objeto de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, Devedora ou aprovação em assembleia especial dos Titulares dos CRI.

7.4.4. Nos termos do artigo 61, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, os critérios objetivos que presidem a fixação da Remuneração são os seguintes: **(i)** foi estabelecida uma taxa máxima para Remuneração dos CRI de cada série no Prospecto Preliminar; **(ii)** os investidores poderão indicar, nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, uma taxa mínima de Remuneração dos CRI para cada série, observada a taxa máxima estabelecida para Remuneração dos CRI de cada série, bem como a quantidade de CRI da(s) série(s) que desejam subscrever, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso; e **(iii)** serão consideradas as intenções de investimento realizadas por Investidores, admitindo-se a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, que indicaram a menor taxa para a Remuneração dos CRI, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento realizadas por investidores que indicaram taxas superiores até que seja atingido Volume Total de Emissão para definição da taxa final da Remuneração dos CRI, que será a taxa fixada com o Procedimento do *Bookbuilding*.

7.5. Procedimento de Distribuição. Durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, ocorrerá o procedimento de coleta de intenções de investimento dos Investidores, por meio da apresentação pelos Investidores às Instituições Participantes da Oferta de pedidos de reserva para subscrição dos CRI, por meio de formalização de instrumento próprio, contendo a aceitação dos termos e condições da Oferta ("**Documento(s) de Aceitação da Oferta**") e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, por meio da apresentação pelos Investidores Profissionais às Instituições Participantes interessados na subscrição dos CRI de ordens de investimento ("**Ordem de Investimento**"), observar os seguintes procedimentos e condições:

(i) durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores interessados poderá efetuar o pedido de reserva perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Documento de Aceitação da Oferta ou o envio da Ordem de Investimento. Os Participantes Especiais consolidarão os pedidos de reserva recebidos e no dia do Procedimento de *Bookbuilding* enviarão uma ordem de investimento consolidada para o Coordenador Líder. O Investidor poderá efetuar um ou mais pedidos de reserva em apenas uma Instituição Participante da Oferta, sem limitação, inexistindo limites máximos de investimento;

(ii) o Investidor Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, no Documento de Aceitação





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



da Oferta sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso, sob pena de cancelamento de seu pedido de reserva pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o receber;

(iii) no Documento de Aceitação da Oferta ou na Ordem de Investimento, os Investidores, inclusive os qualificados como Pessoas Vinculadas, poderão indicar uma taxa mínima de Remuneração dos CRI, observado a taxa máxima estabelecida como teto pelo Coordenador Líder para a Remuneração dos CRI para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, bem como a quantidade de CRI das séries que desejam subscrever, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso;

(iv) os Documentos de Aceitação da Oferta são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de alteração das circunstâncias ou modificação da Oferta, nos termos da Cláusula 7.9 abaixo, nas quais poderá o referido Investidor desistir do pedido de reserva nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do pedido de reserva à Instituição Participante da Oferta que recebeu o seu Documento de Aceitação da Oferta, em conformidade com as previsões do respectivo Documento de Aceitação da Oferta;

(v) caso seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e os Documentos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento formalizados pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, exceto pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que enviem seus Documentos de Aceitação da Oferta durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas. Caso não seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade dos CRI ofertados, será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, até o percentual de 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;

(vi) serão atendidas as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores interessados em subscrever os CRI, que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação da Oferta que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a taxa máxima dos CRI da respectiva série), até que seja atingido o Volume Final da Emissão para definição da Remuneração dos CRI da respectiva série, que será a taxa fixada para a Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável a todos os Investidores. Fica claro desde já que Documentos de Aceitação ou Ordens de Investimento de Investidores que indicarem taxas superiores à taxa teto serão automaticamente canceladas;

(vii) caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Documentos de Aceitação da Oferta recebidos pelos Coordenadores excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidos os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, conforme aplicável a cada série, adicionando-se os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento que indicaram taxas de Remuneração dos CRI superiores até atingir o Volume Total da Emissão para definição da taxa de Remuneração dos CRI para cada série, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Documentos de Aceitação da Oferta e todas as Ordens de Investimento admitidos que indicaram as taxas



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



de Remuneração de CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado no respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, independentemente de quando foi recebido o Documento de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento;

(viii) a alocação dos CRI entre a(s) série(s) será realizada no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade de CRI a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que, qualquer série poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na(s) série(s) remanescente(s), nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*; e

(ix) até o final do Dia Útil imediatamente posterior à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder informará aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização dos CRI referente aos CRI alocados nos termos acima previstos ao Coordenador Líder ou ao respectivo Participante Especial que recebeu o Documento de Aceitação da Oferta, com recursos imediatamente disponíveis, observado o Prazo Máximo de Colocação.

7.5.1. Nos termos da Resolução da CVM 27, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Documento de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor (i) aceitou participar da Oferta, (ii) aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da taxa final de Remuneração dos CRI, (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta e (iv) se comprometeu e a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

7.5.2. O Coordenador Líder e os Participantes Especiais recomendarão aos Investidores interessados na formalização do Documento de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme aplicável, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Documento de Aceitação da Oferta ou na Ordem de Investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de Securitização, no Prospecto Preliminar, especialmente as informações constantes na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora e da Devedora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Preliminar, por referência; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de formalizarem o seu Documento de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do pedido de reserva ou intenção de investimento; e (iii) entrem em contato com as Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



estabelecidos para a formalização do Documento de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelas Instituições Participantes da Oferta.

7.6. Liquidação das ordens de investimento. Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

7.6.1. A integralização dos CRI está condicionada ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.

7.6.2. Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

7.6.3. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta do Patrimônio Separado.

7.6.4. Será admitido ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma série em cada Data de Integralização dos CRI.

7.7. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

7.8. Formador de Mercado. Nos termos do inciso II do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, o Coordenador Líder recomendou à Securitizadora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. Com base em referida recomendação, foi contratado o Itaú Unibanco, foi contratado pela Devedora como Formador de Mercado ("Formador de Mercado"), escolhido de comum acordo entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, sendo os custos arcados exclusivamente pela Devedora.

7.8.1. A contratação do Formador de Mercado tem a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 na forma e conforme as disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, do "Manual de Normas para Formador de Mercado", do "Comunicado 111", na forma e conforme disposições da "Resolução da BM&FBOVESPA nº 300/2004-CA.

7.8.2. O Formador de Mercado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso o Formador de Mercado esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) em comum acordo entre a Emissora e o Formador de Mercado.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Formador de Mercado, sem a observância das hipóteses previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial. Caso ocorra qualquer das possíveis substituições acima enumeradas, este Termo de Securitização deverá ser objeto de aditamento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições..

7.9. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

7.9.1. Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a Emissora e/ou o Coordenador Líder, sempre em concordância com a Devedora, podem revogar ou modificar as condições da Oferta, sem a necessidade de aprovação prévia da CVM.

7.9.2. A revogação da Oferta ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta comunicado ao mercado informando sobre a modificação ("**Anúncio de Retificação**"). Os investidores que já tenham aceitado a Oferta, serão diretamente comunicados pelo Coordenador Líder/pela Securitizadora por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio ("**Período de Desistência da Oferta**"). Tais comunicações devem ser mantidas à disposição da CVM pelo prazo de 5 (cinco) anos após o encerramento da Oferta.

7.9.3. Após a publicação do Anúncio de Retificação, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais somente aceitarão novas ordens de investimento daqueles investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, nos termos do Anúncio de Retificação.

7.9.4. Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

7.9.5. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observados que tais valores serão restituídos, se aplicável, sem qualquer remuneração, correção ou atualização. Nesse caso, os





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição referentes ao CRI já integralizados.

7.10. Depósito para distribuição e negociação. Os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

7.11. Negociação. A negociação dos CRI somente pode ser realizada (i) aos Investidores, após a divulgação do Anúncio de Encerramento; e (ii) ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme dispõe o inciso III, do artigo 86, da Resolução CVM 160.

7.12. Meio de Divulgação. As divulgações da Oferta serão realizadas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Emissora, da B3 e da CVM. Adicionalmente, a critério da Emissora, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160.

7.12.1. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, Anúncio de Encerramento e demais comunicados relacionados à Oferta, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação a versão eletrônica do respectivo documento, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

8. DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Amortização Antecipada dos CRI. A Emissora deverá promover a amortização antecipada dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, na hipótese de Amortização Antecipada das Debêntures.

8.1.1. A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos da Amortização Antecipada das Debêntures na Amortização Antecipada dos CRI, sendo certo que a Amortização Antecipada dos CRI somente será efetuada após o recebimento na Conta do Patrimônio Separado dos recursos da Devedora para a Amortização Antecipada das Debêntures.

8.1.2. A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização da Amortização Antecipada dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

8.1.3. A data para realização de qualquer Amortização Antecipada dos CRI deverá obrigatoriamente ser um Dia Útil.

8.1.4. A Amortização Antecipada dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação,





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

8.2. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou de uma das séries, conforme o caso ("**Resgate Antecipado**"), nas hipóteses de (i) Resgate Antecipado das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI; (iii) Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; e (iv) declaração de vencimento antecipado das Debêntures, observado os termos e condições previstos abaixo.

8.2.1. A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes da liquidação antecipada das Debêntures no Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento na Conta do Patrimônio Separado dos recursos da Devedora para o Resgate Antecipado das Debêntures.

8.2.2. A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização do resgate antecipado, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

8.2.3. Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

8.2.4. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

8.2.5. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI.

8.2.6. Na ocorrência do Resgate Antecipado, caso a destinação dos recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

8.2.7. O resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

8.3. Amortização Antecipada das Debêntures. Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições abaixo, realizar a amortização antecipada facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série ("**Amortização Antecipada das Debêntures**").

8.3.1. Por ocasião da Amortização Antecipada das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série, se houver, e (iii)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



de prêmio de valor equivalente ao percentual indicado na tabela abaixo ("Prêmio de Amortização Extraordinária"), aplicável à data da Amortização Extraordinária, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data da Amortização Extraordinária até a Data de Vencimento:

Data da Amortização Extraordinária	Percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária (ao ano)
Data de Emissão até 15 de junho de 2026 (exclusive)	0,40%
15 de junho de 2026 (inclusive) até 15 de junho de 2028 (exclusive)	0,30%
15 de junho de 2028 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20%

8.3.2. O Prêmio de Amortização Extraordinária será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUdebênture}$$

Onde:

Prêmio = percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária, indicado na Cláusula 8.3.1 acima aplicável à Data da Amortização Extraordinária Facultativa;

PUdebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da efetiva Amortização Extraordinária (exclusive), acrescido de eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série (se houver); e

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

8.3.3. Caso a data da Amortização Antecipada das Debêntures coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de remuneração das Debêntures, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário após o referido pagamento.

8.3.4. A Amortização Antecipada das Debêntures somente será realizada mediante comunicação à Emissora, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da efetiva





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Amortização Antecipada das Debêntures, devendo a Devedora indicar (i) a data da efetiva realização da Amortização Antecipada das Debêntures, que deverá ser Dia Útil; (ii) o percentual do Valor Nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures de cada série a ser amortizado, (iii) o local de realização e o procedimento de amortização; bem como (iv) quaisquer outras informações relevantes relacionadas à Amortização Antecipada das Debêntures, sendo certo que a Amortização Extraordinária das Debêntures somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

8.3.5. A realização da Amortização Antecipada das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da(s) respectiva(s) série(s) objeto da Amortização Antecipada das Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário das Debêntures ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures, conforme o caso.

8.4. Resgate Antecipado das Debêntures. Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições abaixo, realizar o resgate antecipado de uma ou ambas as séries, com consequente cancelamento das Debêntures ("**Resgate Antecipado das Debêntures**").

8.4.1. Por ocasião do Resgate Antecipado das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao valor nominal unitário ou saldo do Valor Nominal das Debêntures da respectiva série resgatada, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures (exclusive), (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série, se houver, e (iii) acrescido de um prêmio, de prêmio de valor equivalente ao percentual indicado na tabela abaixo ("**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo**"), aplicável à data do Resgate Antecipado Facultativo, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data do Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento:

Data do Resgate Antecipado Facultativo	Percentual do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo (ao ano)
Data de Emissão até 15 de junho de 2026 (exclusive)	0,40%
15 de junho de 2026 (inclusive) até 15 de junho de 2028 (exclusive)	0,30%
15 de junho de 2028 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20%

8.4.2. O Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo será calculado de acordo com a seguinte fórmula:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



$$\text{Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUdebênture}$$

Onde:

Prêmio = percentual do prêmio do Resgate Antecipado Facultativo indicado na Cláusula 8.4.1 acima aplicável à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

PUdebênture = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive), acrescido de eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série (se houver); e

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

8.4.3. O Resgate Antecipado das Debêntures somente poderá ocorrer mediante notificação à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis da data estabelecida para ocorrência do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures, sendo certo que o Resgate Antecipado das Debêntures somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

8.4.4. A comunicação do Resgate Antecipado das Debêntures, deverá descrever (i) a data de Resgate Antecipado das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, que deverá ser um Dia Útil; (ii) estimativa do montante de Resgate Antecipado das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso; e (iii) quaisquer outras informações necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso.

8.4.5. As Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, objeto de Resgate Antecipado das Debêntures, deverão necessariamente ser canceladas.

8.4.6. Não será permitido, em nenhuma hipótese, o resgate antecipado parcial das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso.

8.4.7. Caso a data de realização do Resgate Antecipado das Debêntures coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do valor nominal unitário após o referido pagamento.

8.4.8. Na ocorrência do Resgate Antecipado das Debêntures, caso a destinação dos recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



comprová-la.

8.5. Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI. Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento dos CRI, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Cláusula 6.4 acima, sem que haja acordo sobre o novo índice na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da respectiva série ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI ("**Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI**").

8.5.1. A Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, conforme o caso, mediante o pagamento do valor nominal unitário das Debêntures ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures, acrescido da remuneração das Debêntures, conforme o caso, sendo que esta última será calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

8.6. Oferta de Resgate Antecipado. Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado para a totalidade das Debêntures da respectiva série, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares dos CRI ("**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**").

8.6.1. A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação individual enviada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 30 (trinta) dias de antecedência da data em que se pretende realizar o resgate antecipado, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) se a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será relativa a uma ou todas as séries; (b) o valor do prêmio de resgate, caso existente; (c) forma de manifestação, à Devedora, pela Securitizadora; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e, consequentemente dos CRI da respectiva série, que deverá ser um Dia Útil; e (e) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI da respectiva série.

8.6.2. Recebida a referida comunicação, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ("**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"), sendo assegurado a todos os Titulares dos CRI da respectiva série igualdade de condições para aceitar o resgate das Debêntures e, consequentemente dos CRI, por eles detidas.

8.6.3. Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI da respectiva série que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Securitizadora, a qual ocorrerá em uma única data para todas as Debêntures e,





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



consequentemente dos CRI da respectiva série, observado que a Devedora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de Debêntures e, consequentemente dos CRI da respectiva série, que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

8.6.4. A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures à aceitação da Emissora por um percentual mínimo de Debêntures, e consequentemente dos CRI da respectiva série, a ser por ela definido quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a ser indicado na comunicação da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

8.6.5. O valor a ser pago à Securitizadora será equivalente ao valor nominal unitário das debêntures ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, acrescido (a) da remuneração das Debêntures da respectiva série, calculado *pro rata* temporis desde a primeira data de integralização, ou a data do pagamento da remuneração das Debêntures anterior da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures da respectiva série objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (b) dos Encargos Moratórios e demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série, se houver; e (c) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

8.6.6. Os CRI da respectiva série resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

8.6.7. O resgate antecipado proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados por ela. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.

8.6.8. A Emissora deverá notificar a B3 e a ANBIMA, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre a realização do resgate antecipado proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização.

8.7. Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures: Se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutibilidade da emissão das Debêntures, bem como caso a RCA da Devedora ou a Escritura de Emissão de Debêntures tornem-se integralmente inválidas ou ineficazes, em quaisquer dos casos em virtude de decisão ou sentença judicial imediatamente exigível, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da referida decisão judicial, pelo valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da respectiva remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade ("**Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures**").



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



8.8. Aquisição Facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

8.9. Eventos de Inadimplemento das Debêntures.

8.9.1. Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos das Debêntures indicados abaixo acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e o consequente Resgate Antecipado dos CRI:

- (i) decretação de falência da Devedora, de qualquer uma de suas controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Devedora, calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres) ("**Controladas Relevantes**") ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, "**Controladores**" ou "**Controlador**", quando referido individualmente);
- (ii) pedido de autofalência pela Devedora, por qualquer de suas Controladas Relevantes ou por qualquer de seus Controladores;
- (iii) pedido de falência da Devedora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;
- (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (v) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores;
- (vi) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) aprovação, pela Devedora, de:
 - i. incorporação (somente quando a Devedora for a incorporada), fusão ou cisão da Devedora, exceto se, conforme previsto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;
 - (a) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou
 - (b) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 3 (três) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

- ii. incorporação de outra(s) sociedade(s), ou incorporação de ações, fusão ou cisão de qualquer controlada da Devedora, exceto se:
 - (a) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI;
 - (b) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 06 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
 - (c) qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Devedora e qualquer das controladas da Devedora ("**Controladas**") ou exclusivamente entre as Controladas; ou
 - (d) não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do EBITDA, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele divulgado no trimestre anterior a emissão das Debêntures, exceto se, o EBITDA resultante após a transferência do(s) ativo(s) continue sendo superior ao EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Devedora divulgado no primeiro trimestre de 2024. Para os fins deste Termo de Securitização, "EBITDA" corresponde ao resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das receitas e despesas financeiras líquidas, do valor justo de instrumentos financeiros e de capital e das depreciações, amortizações e exaustões;
- (viii) alteração do Controle direto ou indireto da Devedora, exceto se (a) tal alteração tenha sido previamente aprovada pela Emissora conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou (b) tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 03 (três) meses contados da data em que ocorrer a alteração do Controle, da data em que for celebrado acordo para a alteração do Controle ou da data de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



- (ix) redução do capital social da Devedora em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do capital social reportado no balanço patrimonial da última informação financeira trimestral ou anual divulgada pela Devedora, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI;
- (x) não pagamento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, à Escritura de Emissão ou aos demais Documentos da Operação, na respectiva data de pagamento das Debêntures prevista, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo vencimento ou do término do prazo de cura eventualmente existente;
- (xi) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social nesta data, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;
- (xii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii) vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, decorrente de contratos financeiros, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo;
- (xiv) protesto legítimo de títulos contra a Devedora ou qualquer de suas Controladas Relevantes, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Emissora que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado ou susinado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado ou garantido em juízo; e
- (xv) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos créditos imobiliários originários das Debêntures, da Escritura de Emissão, e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Devedora, pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas ou Controladores.

8.9.2. Constituem Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Debêntures:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



- (i) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (ii) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento, Emissora à Devedora, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (iii) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulado na referida decisão, igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas);
- (iv) transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Devedora, vigente na última apuração trimestral da Devedora na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão, a qual deverá ser comprovada as referidas premissas à Emissora, exceto se **(a)** o EBITDA resultante após a transferência do(s) ativo(s) continue sendo superior ao EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Devedora divulgado no primeiro trimestre de 2024, **(b)** tal transferência for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas, **(c)** tal transferência for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para aprovação de aquisição de Ativos pela Devedora;
- (v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se incompletas ou incorretas, caso não sejam sanadas no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação pela Emissora à Devedora;
- (vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora nas cláusulas abaixo e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se falsas;
- (vii) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das Normas Anticorrupção, conforme decisão judicial condenatória já legalmente exequível, cujo efeito não tenha sido suspenso ou esteja em análise pelo juízo competente, se assim requerido pela parte; e
- (viii) não utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 5.2. acima.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



8.9.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos das Debêntures, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial e consequente Resgate Antecipado dos CRI.

8.9.4. Para efeitos dos itens (vii)i(a), (vii)ii(a), (viii)(a) e (ix) da Cláusula 8.9.1 acima, a Devedora deverá comunicar sua intenção para a Emissora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da realização de qualquer uma das operações descritas nos itens acima mencionados.

8.9.5. Para efeitos dos itens **Erro! Fonte de referência não encontrada., Erro! Fonte de referência não encontrada. e Erro! Fonte de referência não encontrada.(b)** da Cláusula 8.9.1 acima, a Devedora deverá resgatar parcialmente as Debêntures na quantidade que for necessária para o pagamento do resgate dos CRI devido aos Titulares de CRI que exercerem o direito de resgatá-los na forma prevista nos referidos itens **Erro! Fonte de referência não encontrada., Erro! Fonte de referência não encontrada. e Erro! Fonte de referência não encontrada.(b)** da Cláusula 8.9.1 acrescidos da Remuneração dos CRI devida na forma prevista neste Termo de Securitização, conforme valores a serem informados pela Emissora à Devedora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação da Emissora.

8.9.6. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Debêntures previstos na Cláusula 8.9.2, a Devedora deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures e consequente Resgate Antecipado dos CRI, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 15 abaixo.

8.9.7. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, o Titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou seja, em caso (i) de não instalação da referida assembleia especial de Titulares dos CRI, em segunda convocação, (ii) de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) de não ser aprovada deliberação pelo vencimento antecipado na forma prevista neste Termo de Securitização, não será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

8.9.8. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures, acrescido da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, sem prejuízo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



do pagamento dos encargos moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios.

8.9.9. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável; (iii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iv) remuneração das Debêntures vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (v) amortização ordinária das Debêntures vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (vi) remuneração das Debêntures vincenda das Debêntures; e (vii) amortização ordinária vincenda das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de remuneração, encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

9. DAS GARANTIAS

9.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

10. DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

10.1. A Devedora contratou e se obrigou a manter contratada Agência de Classificação de Risco, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, às suas expensas, durante o prazo de vigência das Debêntures, em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11, obrigando-se a:

- (i) monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação das Debêntures;





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



- (ii) divulgar e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e
- (iii) entregar à Emissora e ao Agente Fiduciário cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios da classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação.

10.2. Caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal classificação de risco, a Devedora deverá contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação da Emissora, bastando notificar a Emissora, desde que tal agência de classificação de risco seja **Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.** ou **Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda.** ou outra agência de classificação de risco desde que aprovada por Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para este fim.

10.3. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://www.opecapital.com/pt/>, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

10.4. A classificação de risco da Oferta não poderá ser interrompida, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60.

10.5. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento e revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60.

11. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

11.1. Escriturador. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

11.2. Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

11.3. Auditor Independente. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

11.4. Substituição dos Prestadores de Serviço. A substituição do Agente de Liquidação, do Escriturador e do Auditor Independente do Patrimônio Separado pode ocorrer independentemente da destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado, inclusive, em razão da regra de rodízio



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da Emissão e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.

11.4.1. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os CRI sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

12. DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização, a realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo obtido todas as autorizações, consentimentos e licenças, inclusive, sem limitação, aprovações societárias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e à Emissão dos CRI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;

(iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização têm poderes societários ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações aqui estabelecidas;

(iv) este Termo de Securitização é validamente celebrado e consubstancia-se em relação jurídica legal, regularmente constituída, válida, vinculante e exequível, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(v) os Créditos Imobiliários são válidos, eficazes, exequíveis e de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo de seu conhecimento qualquer ato ou fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar o presente Termo de Securitização;

(vi) não foi citada, notificada ou intimada sobre qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral, pessoal ou real, de qualquer natureza, que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (a) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (b) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade do Contrato de Cessão; ou (c) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários;

(vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



(viii) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ix) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela ICP-Brasil;

(x) cumpre, e faz com que seus controladores, suas controladas e coligadas, e seus respectivos representantes cumpram, a Normas Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Normas Anticorrupção; (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Normas Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; (f) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que esteja sujeita, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Normas Anticorrupção;

(xi) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;

(xii) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Titulares dos CRI;

(xiii) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação; e

(xiv) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

12.2. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade.

12.3. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que irá:

- (i) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Resolução CVM 44, bem como na Lei das Sociedades por Ações, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;
- (ii) elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iii) enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas aplicáveis e descritas no Artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iv) divulgar as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social;
- (v) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (vi) fornecer e/ou informar, conforme o caso, ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) anualmente, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
 - (b) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório, fornecer o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento (i) que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização e nos Documentos da Operação; e (ii) a





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, conforme indicada no Anexo Complementar III, artigo 4, parágrafo 2º, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas;

(c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação neste sentido, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário;

(d) na mesma data de suas publicações, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;

(e) em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma os CRI;

(f) em até 2 (dois) Dias Úteis, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(g) em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures que sejam de seu conhecimento, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora;

(h) em até 2 (dois) Dias Úteis da data do seu conhecimento, a Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas; e

(i) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado.

(vii) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;

(viii) manter sempre válido e atualizado seu registro de sociedade por ações na CVM;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



(ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante e escriturador na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços;

(x) sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis;

(xi) não realizar negócios ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xiii) contratar e manter contratada, durante toda a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e banco liquidante dos CRI;

(xiv) não ceder ou constituir qualquer ônus ou gravame sobre os Créditos Imobiliários, exceto nas situações expressamente aprovadas neste Termo de Securitização ou mediante a prévia e expressa autorização da Assembleia Especial;

(xv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento;

(xvi) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado que não sejam entes regulados pela CVM cumprem as exigências do Artigo 36, I, II e III da Resolução CVM 60; e

(xvii) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados para fins da presente Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

13. DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



13.2. Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado **(i)** constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese; **(ii)** permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; **(iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização; **(iv)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; **(v)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e **(vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

13.3. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

13.4. Obrigações do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

13.5. Controle de Recursos. Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. A Conta do Patrimônio Separado será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.

13.6. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em 30 de junho de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 30 de junho de 2025.

13.7. Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

13.8. Inadimplemento da Emissora. A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (cada um, um “**Evento de Inadimplemento da Emissora**”):

- (i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, por culpa ou dolo da Emissora, observado os termos previstos na Cláusula 13.9 deste Termo de Securitização;





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



- (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores;
- (iii) requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (v) pedido de autofalência formulado pela Emissora;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
- (vii) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento;
- (viii) violação pela Emissora de qualquer dispositivo da Normas Anticorrupção, da Legislação Socioambiental e/ou da Lei Geral de Proteção de Dados;
- (ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
- (x) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial.

13.8.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário do conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

13.8.2. Caso seja verificada a hipótese prevista no item (i) da Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização, caberá à Emissora ou, caso esta não o faça, ao Agente Fiduciário, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

13.8.3. Caso seja verificada a insolvência da Emissora e/ou qualquer das hipóteses previstas nos itens (ii) a (v) da Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo prazo de realização será de até 20 (vinte) dias em primeira convocação e até 8 (oito) dias em segunda convocação, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430.

13.8.4. O quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de: (i) maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



segunda convocação, caso seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI, nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A da Resolução CVM 60; e (ii) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 30, parágrafo 4º da Resolução CVM 60.

13.8.5. Caso aprovada em Assembleia Especial a destituição da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários, na proporção de CRI detidos por cada um.

13.8.6. A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

13.8.7. A substituição da Emissora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

13.8.8. A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante transferência, em dação em ativos, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.8.9. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, não havendo nenhuma outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

13.9. Insuficiência do Patrimônio Separado. Caso seja verificado insuficiência do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, IV, da Resolução CVM 60, inclusive:

- (i)** realização de aporte de capital pelos Titulares dos CRI;
- (ii)** dação em ativos dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii)** leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; e
- (iv)** transferência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, conforme o caso.

13.9.1. Adicionalmente, nos termos do artigo 35, parágrafo quarto, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, poderão aprovar a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos, observado que este Termo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

13.9.2. Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei nº 14.430.

13.9.3. A referida Assembleia Especial será convocada mediante publicação de edital na página da rede mundial de computadores da Emissora, com antecedência mínima de: **(i)** 20 (vinte) dias, da data de sua realização em primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias, data de sua realização segunda convocação; e **(ii)** 15 (quinze) dias, da data de sua realização, para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI.

13.9.4. Nos termos do parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60, é admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

13.9.5. Referida Assembleia Especial instalar-se-á **(i)** em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por Titulares dos CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes na Assembleia Especial, desde que os presentes representem, ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou seja, instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá adotar qualquer medida pertinente à liquidação do Patrimônio Separado.

13.9.6. A insuficiência do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência da Emissora.

13.10. Derivativos. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

13.10.1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam.

14. DO AGENTE FIDUCIÁRIO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



14.1. Nomeação. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

14.1.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração deste Termo de Securitização ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos deste Termo de Securitização, ou até sua efetiva substituição.

14.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara que:

- (i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário(s), tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;
- (iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o contrato social do Agente Fiduciário; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se houver, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



(viii) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme declarado no **Anexo V** deste Termo de Securitização;

(x) atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o § 2º, artigo 6º da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no **Anexo VII** do presente Termo de Securitização; e

(xi) não tem qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico, que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

14.3. Deveres do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial, para deliberar sobre a sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias reais e fidejussórias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, se assim necessário, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, se aplicável;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localizam o domicílio ou as sedes dos estabelecimentos principais da Emissora e da Devedora, conforme o caso;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial nos termos da Cláusula 13 e Cláusula 15 deste Termo de Securitização;
- (xiv) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador dos CRI;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;
- (xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



(xix) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

14.4. Deveres Adicionais do Agente Fiduciário. Adicionalmente, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (i) assegurar tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ii) exercer suas atividades nos termos da Resolução CVM 17;
- (iii) convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, nos termos do artigo 39, parágrafo 1º, da Resolução CVM 60;
- (iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60;
- (v) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu *website*;
- (vi) fornecer à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430; e
- (vii) verificar a aplicação dos recursos da Oferta e das Debêntures, pela Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI.

14.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou (ii) pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição.

14.5.1. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário. Nesta hipótese, a Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido nesta Cláusula 14.5.1, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação.

14.5.2. Aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim.

14.5.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

14.5.4. A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros.

14.5.5. O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.

14.5.6. O agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado.

14.5.7. O agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.

14.5.8. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.6. Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

14.7. Atos ou Manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

14.8. Verificação de Documentos e Informações Disponibilizados. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

14.9. Limitação de Atuação. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

14.10. Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem parcela única à título de implantação no valor R\$ 10.000,00 (dez mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo que a parcela (i) será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação; e (iii) a título de verificação da destinação de recursos, será devido o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da verificação realizada.

14.10.1. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Oferta, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, caso aplicável, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Oferta, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo “Relatório de Horas”.

14.10.2. A parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

14.10.3. Em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Devedora



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

14.10.4. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

14.10.5. As parcelas citadas na Cláusula 14.10. acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNP nº 17.595.680/0001-36.

14.10.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

14.10.7. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

14.10.8. A Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

14.10.9. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.10.10. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

14.10.11. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

14.10.12. Eventuais obrigações adicionais do Agente Fiduciário, desde que aprovadas por este, quando não obrigatórias em decorrência de alteração regulamentar ou legal, ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários propostos, sujeita à aprovação da Emissora, orientada pelos Titulares dos CRI.

15. DA ASSEMBLEIA ESPECIAL

15.1. Realização da Assembleia Especial. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo.

15.1.1. Quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Remuneração dos CRI da respectiva série, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série; (2) Data de Vencimento dos CRI da respectiva série; (3) Resgate Antecipado dos CRI e/ou Amortização Antecipada dos CRI da respectiva série; (4) criação de qualquer evento de repactuação da respectiva série; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das séries, então a respectiva Assembleia Especial será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação;

e





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



15.1.2. Quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, Devedora e/ou em relação aos Eventos de Inadimplemento das Debêntures; **(b)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Inadimplemento da Emissora; **(c)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(d)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(e)** obrigações do Agente Fiduciário; **(f)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(g)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação aos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

15.2. Legislação aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária na Resolução CVM 60.

15.3. Competência da Assembleia Especial. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
 - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
 - (b) a dação de ativos aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
 - (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
 - (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

15.3.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

15.4. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.4.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI será convocada mediante disponibilização da convocação na página da rede mundial de computadores da Emissora.

15.4.2. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI por solicitação dos Titulares dos CRI, da CVM, ou do Agente Fiduciário deverá **(i)** ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(ii)** conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60.

15.4.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada no prazo de: **(i)** 20 (vinte) dias a contar da primeira data de divulgação da convocação aos Titulares dos CRI relativo à primeira convocação, ou 8 (oito) dias a contar da primeira data de divulgação do edital relativo à segunda convocação; e **(ii)** 15 (quinze) dias a contar da data de divulgação do edital para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI.

15.4.4. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

15.4.5. A convocação da Assembleia Especial deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

- (i)** dia, hora, local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial se realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii)** ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Especial;
- (iii)** se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital;
- (iv)** indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial;
- (v)** se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



(vi) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI.

15.4.6. Nos termos do parágrafo 1º, artigo 71 da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, as convocações descritas nos itens (v) e (vi) da cláusula acima poderão ser divulgadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores, onde a informação completa deve estar disponível para todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.4.7. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

15.5. Instalação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação presentes, exceto em caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI relacionada à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI, em que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

15.6. Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

15.6.1. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

15.6.2. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

15.6.3. Não podem votar na Assembleia Especial: (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora; (ii) os sócios, diretores, funcionários dos prestadores de serviço;





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação, exceto se (a) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas acima mencionadas; e (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

15.7. Presença. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.7.1. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.8. Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá ao representante da Emissora nas Assembleias Especiais, na sua falta, ao Titular dos CRI eleito pelos demais, ou à pessoa designada pela CVM.

15.9. Deliberações. As deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observados os seguintes quóruns:

- (i) exceto pelo disposto no item (ii) abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dependerá da aprovação de Titulares dos CRI **(a)** em primeira convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; ou **(b)** em segunda convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, desde que os presentes representem, ao menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, inclusive a respeito de hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de uma Evento de Inadimplemento das Debêntures e consequentemente dos CRI. Para fins de clareza, a não instalação ou realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI bem como a não obtenção dos quóruns mínimos supramencionados significarão necessariamente a não aprovação do *waiver*; e
- (ii) alterações de todas as séries ou relativas a uma série específica, conforme o caso, referente a **(i)** Remuneração dos CRI; **(ii)** Data de Vencimento dos CRI; **(iii)** valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e Remuneração dos CRI; **(iv)** cláusulas relacionadas ao Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Antecipada dos CRI; **(v)** quóruns previstos neste Termo de Securitização; e **(vi)** Eventos de Inadimplemento das Debêntures; dependerão da aprovação por Titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira ou segunda convocação.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



15.9.1. Nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A da Resolução CVM 60, as deliberações em Assembleia Especial relativas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.

15.10. Titulares dos CRI Dissidentes. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Titulares dos CRI dissidentes.

15.11. Validade. As deliberações tomadas em Assembleia Especial, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM.

15.12. Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema FundosNet, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação.

16. DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

16.1. Correrão por conta da Devedora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador dos CRI, do Agente de Liquidação, do Auditor Independente do Patrimônio Separado, da Agência de Classificação de Risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e aos CRI.

16.2. As despesas serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "**Despesas**"): (i) os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Despesas Flat**") serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento das Debêntures, na primeira Data de Integralização, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("**Despesas Recorrentes**").

16.3. Fundo de Despesas. A Emissora descontará do valor de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente a R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI.

16.3.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



16.3.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, atualizados anualmente pelo IPCA desde a primeira Data de Integralização, a Emissora deverá enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

16.3.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

16.3.4. Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

16.3.5. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

16.4. As Despesas pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

16.4.1. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

16.4.2. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

16.4.3. Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

16.5. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora. Se a Devedora não efetuar tal pagamento, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização. Em nenhuma hipótese a Emissora arcará as despesas com recursos próprios.

16.6. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

16.7. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

16.8. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula acima, as despesas não pagas pela Devedora, serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

16.9. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

17. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

17.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

17.2.1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

17.2.2. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

17.2.3. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585/15). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689/88.

17.2.4. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/15.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



17.2.5. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/15 e do artigo 77, inciso I, da Lei nº 8.981/95.

17.2.6. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, às alíquotas definidas no artigo 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alteração trazida pela Lei nº 14.183/21: (i) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie.

17.2.7. Já as carteiras de fundos de investimentos, regra geral, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754/23). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

17.2.8. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04.

17.2.9. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

17.2.10. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981/95, com a redação dada pela Lei nº 9.605/95.

17.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

17.3.1. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373/14, e que não sejam residentes em jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), os rendimentos auferidos, regra geral, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%.





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



17.3.2. Com base na legislação em vigor, será considerado JTF: (i) aquela que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 17%, conforme previsto no art. 24 da Lei 9.430/96, com base na nova redação dada pela Medida Provisória 1.152/22; e (ii) aquela cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa RFB nº 1.037/10 lista, em seu artigo 1º, as jurisdições consideradas JTF.

17.3.3. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de IRPF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme disciplinado pela RFB nos artigos 85, §4º, e 88, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/15.

17.4. IOF/Câmbio

17.4.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373/14, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

17.5. IOF/Títulos

17.5.1. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/07. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento).

18. DA PUBLICIDADE

18.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares por meio do sistema Empresas.Net da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.opecapital.com/pt/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

18.2. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, tampouco a publicação de convocações de Assembleias Especiais, que deverão ser divulgados na forma prevista, respectivamente, na Resolução CVM 44 e na Resolução CVM 60.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



19. DOS FATORES DE RISCO

19.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão detalhados no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

20. DAS COMUNICAÇÕES

20.1. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações relativas ao presente Termo de Securitização deverão ser encaminhados, por escrito, para os seguintes endereços:

Se para a Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo/SP

At.: Flávia Palácios

Tel.: (11) 4270-0130

E-mail: gestão.imob@opeacapital.com

Se para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agente fiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

20.1.1. As comunicações remetidas nos termos da Cláusula 20.1 acima serão tidas como entregues: **(i)** no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente, mediante protocolo ou se remetidas por serviço de courier expresso; **(ii)** no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos da carta registrada ou "com aviso de recebimento"; e **(iii)** no primeiro Dia Útil subsequente ao do envio, com confirmação de entrega, se transmitida via e-mail.

20.1.2. Caso haja qualquer alteração no endereço de correspondência, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, obrigam-se a comunicar à outra o seu novo endereço em até 2 (dois) Dias Úteis contados da alteração, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações e notificações encaminhadas ao endereço anterior.

20.1.3. Cada correspondência encaminhada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização, fará parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

20.1.4. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Para os fins deste Termo de Securitização, entende-se por "VX Informa" a plataforma digital disponibilizada pelo Agente



DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortx.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortx.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

21. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

21.1. Complexidade do negócio jurídico. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação celebrados ou que venham a ser celebrados neste contexto, inclusive para fins da emissão dos CRI, de forma que nenhum dos referidos documentos poderá ser interpretado ou analisado isoladamente.

21.2. Auditamento do Termo de Securitização. Qualquer alteração ao presente Termo de Securitização somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, após devidamente aprovadas pelos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

21.2.1. Não obstante o disposto na Cláusula 21.2 acima, este Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; **(iv)** da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos; e **(v)** caso a Devedora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Imóvel, nos termos da Cláusula 5.10 deste Termo de Securitização.

21.2.2. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

21.3. Irrevogabilidade e irretratabilidade. A Securitizadora e o Agente Fiduciário celebram este Termo de Securitização em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

21.4. Direitos da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Os direitos tanto da Securitizadora quanto do Agente Fiduciário, conforme previstos neste Termo de Securitização: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a tanto à Securitizadora quanto ao Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização.

21.5. Invalidade de disposições. Se qualquer disposição deste Termo de Securitização for considerada inválida ou ineficaz, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Termo de Securitização.

21.6. Acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário. O presente Termo de Securitização constitui o único e integral acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data, sendo certo que os demais documentos relacionados continuam em vigor.

21.7. Título executivo. Este Termo de Securitização comporta execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam, ainda, que este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

21.8. Independência. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

21.9. Assinatura digital. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este Termo de Securitização e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Termo de Securitização, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

22. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

22.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



23. DO FORO

23.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer demanda judicial relativa ao presente Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, celebram o presente Termo de Securitização eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas, para os seus devidos fins e efeitos de direito.

São Paulo, 31 de maio de 2024.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue abaixo página de assinaturas.)



DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.”, celebrado em 31 de maio de 2024.)

 OPEA SECURITIZADORA S.A. <i>Emissora</i>	 VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. <i>Agente Fiduciário</i>

Testemunhas:

1. _____



2. _____





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



ANEXO I - Tabela de Remuneração dos CRI

CRI da 1ª Série e CRI da 2ª Série		
Data de Pagamento	Pagamento de Juros	Taxa de Amortização
16/12/2024	Sim	0,0000%
16/06/2025	Sim	0,0000%
15/12/2025	Sim	0,0000%
15/06/2026	Sim	0,0000%
15/12/2026	Sim	0,0000%
15/06/2027	Sim	0,0000%
15/12/2027	Sim	0,0000%
16/06/2028	Sim	0,0000%
15/12/2028	Sim	0,0000%
15/06/2029	Sim	0,0000%
17/12/2029	Sim	0,0000%
17/06/2030	Sim	0,0000%
16/12/2030	Sim	0,0000%
16/06/2031	Sim	50,0000%
15/12/2031	Sim	0,0000%
15/06/2032	Sim	100,0000%



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



ANEXO II - Descrição dos Créditos Imobiliários

Em atendimento ao inciso V do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto neste Termo de Securitização.

- (i) **Título:** “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*”, formalizado em 31 de maio de 2024, pelo qual foi emitida a 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de emissão da **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, abaixo qualificada, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada.
- (ii) **Emissora:** **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta categoria “B” perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o nº 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.095.618.
- (iii) **Debenturista:** **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1”, perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº. 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.
- (iv) **Número de Séries:** a Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, observado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*.
- (v) **Quantidade de Debêntures:** serão emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures. A quantidade de Debêntures alocadas em cada série e a quantidade de séries serão definidas de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, apuradas conforme demanda pelas Debêntures, por meio do Procedimento de *Bookbuilding*.
- (vi) **Valor Total das Debêntures:** o valor total da Emissão é de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão (“**Valor Total da Emissão**”).
- (vii) **Data de Emissão das Debêntures:** para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de junho de 2024 (“**Data de Emissão**”).
- (viii) **Atualização Monetária:** o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



(ix) Remuneração das Debêntures:

- a. Remuneração das Debêntures 1ª Série: sobre o valor nominal unitário das ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa de até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Remuneração das Debêntures 1ª Série"**). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
- b. Remuneração das Debêntures 2ª Série: sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 103,00% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (**"Remuneração das Debêntures 2ª Série"** e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série, a **"Remuneração das Debêntures"**). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

- (x) Prazo e Data de Vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo de vencimento das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série será de 2.918 (dois mil, novecentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2032 (**"Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série"** e **"Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série"**, respectivamente e, em conjunto, as **"Datas de Vencimento"**).

- (xi) Local de Pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados pela Devedora, mediante depósito dos valores devidos na Conta do Patrimônio Separado, através de TED ou outro meio de depósito.

- (xii) Amortização do Principal das Debêntures: Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Debêntures, o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série, serão amortizados em 2 (duas) parcelas idênticas, conforme cronograma abaixo:

Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série
1ª	11 de junho de 2031	50,0000%
2ª	11 de junho de 2032	100,0000%





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



- (xiii) Pagamento da Remuneração: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 12 de dezembro de 2024 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo I da Escritura de Emissão (cada uma das datas, "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures", quando em conjunto com Data de Amortização das Debêntures, "Data de Pagamento das Debêntures"); e
- (xiv) Multa e Juros Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

As demais características das Debêntures estão descritas na Escritura de Emissão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e com as quais declaram expressamente concordar.

A presente descrição visa apenas atender requisitos legais e não se destina a modificar, alterar, restringir, cancelar e/ou substituir os termos e condições das obrigações garantidas ao longo do tempo, nem poderá limitar o exercício de direitos dos titulares das Debêntures.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



ANEXO III - Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 298ª emissão, em até 2 (duas) séries ("**CRI**", "**Emissão**", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*", celebrado em 31 de maio de 2024 ("**Termo de Securitização**"), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, foi instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente, de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (e) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta categoria "B" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.300.095.618, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI ("**Devedora**"), de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60; e

(iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



São Paulo, 31 de maio de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



ANEXO IV - Declaração de Custódia

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 298ª emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), em até 2 (duas) séries ("**CRI**"), emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" celebrado em 31 de maio de 2024 ("**Termo de Securitização**"), **DECLARA** que:

- (a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida no Termo de Securitização); (ii) o boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definida no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; e (iv) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização), por meio da qual foram emitidas cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural; e
- (b) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver, e os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (a) acima.

São Paulo, 31 de maio de 2024.

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Instituição Custodiante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



ANEXO V - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-000
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora: Ana Eugênia de Jesus Souza
RG nº: 15461802000-3
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 298ª
Número da Série: 1ª e 2ª, observado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada.
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo certo que a quantidade de CRI para cada série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.
Espécie: quirografária
Classe: simples
Forma: nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 31 de maio de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

ANEXO VI - Destinação dos Recursos

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	CNPJ	Consortício/Condomínio dos Shopping Centers	CNPJ dos Consórcios/Condomínios	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Possui regime habilitado?	Está sob o regime de incorporação?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos imóveis, caso aplicável
IGUATEMI SÃO PAULO	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	10.060	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS - 78,64% SISP PARTICIPAÇÕES LTDA - 21,36%	51.218.147/0001-93 48.435.754/0001-09	COND. SHOP. CENTE R IGUATEMI (58,803%)	53.991.378/0001-60	28%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
PRAIA DE BELAS	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90710-001 – Porto Alegre, RS	56.973,56.974,56.975,56.976,56.977,56.978,56.979,56.980,56.981,56.982,56.983,56.984.	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	51.218.147/0001-93	CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA (57,545%)	94.347.077/0001-86	4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI CAMPINAS	Avenida IguateMI, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	142.598,142.599,142.600,142.601,142.602,142.603,142.604,142.605,142.606,142.607,142.608,142.610,142.611,142.612,142.613,142.614,142.615,142.616,142.617,142.618,142.619,142.620,142.621,142.622,142.623,142.624,142.625,142.626,142.627,142.628,142.629,142.630,142.631,142.632,142.633,142.634,142.635,142.636,142.637,142.638,142.639,142.640,142.641,142.642,142.643,142.644,142.645,142.646,142.647,142.648,142.649,142.650,142.651,142.652,142.653,142.654,142.655,142.656,142.657,142.658,142.659,142.660,142.661,142.664,142.665,142.666,142.	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	51.218.147/0001-93	CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS (70%)	58.997.354/0001-32	6%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



ANBIMA
Autoregulação

[illegible]



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

TOWERS MARKET PLACE	Avenida Dr. Chuchi Zaidan, nº 920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	215,928.215,919,215,979,215, 937,154,329,154,330,215,997, 216,001,215,927,215,952,215, 922,215,923,215,916,215,918, 215,925,215,920,215,921,215, 924,215,926,215,912	MARKET PLACE TORRES LTDA.	10,140,613/0001 -88	MARKET PLACE TORRES LTDA. (100%)	10,140,613/0001 -88	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
SPHI	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	97,208,97,333,97,445,97,225,9 7,440,97,439,97,362,97,427,97, 420,97,434,97,444,97,419,97, 442,97,443,97,381,97,426,97,3 83,97,310,97,441,97,252,97,20 9,97,278,97,311,97,223,97,216 97,253,97,222,97,387,97,265, 97,384,97,330,97,203,97,276,9 7,232,97,273,97,382,97,217,97 373,97,280,97,351,97,212,97, 393,97,404,97,312,97,291,97,3 76,97,283,97,289,97,360,97,28 4,97,315,97,364,97,289,97,301 97,341,97,323,97,356,97,347, 97,361,97,334,97,235,97,215,9 7,250,97,328,97,409,97,262,97 411,97,316,97,238,97,296,97,4 17,97,421,97,436,97,357,97,26 6,97,285,97,346,97,399,97,274 97,332,97,277,97,339,97,433, 97,400,97,412,97,272,97,392,9 7,428,97,437,97,374,97,264,97 388,97,253,97,279,97,336,97, 388,97,369,97,256,97,410,97,2 54,97,390,97,391,97,331,97,36 6,97,322,97,228,97,358,97,401 97,281,97,271,97,321,97,408, 97,397,97,363,97,243,97,299,9 7,307,97,282,97,389,97,245,97 348,97,354,97,386,97,302,97, 300,97,424,97,298,97,237,97,2 94,97,269,97,379,97,365,97,34 9,97,350,97,352,97,353,97,402 97,406,97,356,97,403,97,405, 97,416,97,314,97,337,97,338,9 7,308,97,407,97,340,97,385,97 386,97,261,97,318,97,319,97, 320,97,370,97,371,97,372,97,2 33,97,324,97,375,97,422,97,42 3,97,429,97,430,97,431,97,432 97,435,97,367,97,335,97,290, 97,234,97,342,97,249,97,204,9 7,248,97,305,97,325,97,214,97 242,97,415,97,359,97,246,97, 306,97,303,97,258,97,227,97,3 26,97,327,97,317,97,418,97,26	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	20,289,232/0001 -19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (12,223%)	29,719,487/0001 -49	6%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

		0,97.398,97.224,97.230,97.231,97.267,97.268,97.377,97.378,97.286,97.287,97.288,97.343,97.394,97.395,97.344,97.345,97.275,97.247,97.304,97.251,97.309,97.205,97.226,97.257,97.255,97.219,97.220,97.221,97.229,97.313,97.244,97.206,97.218,97.413,97.207,97.425,97.292,97.236,97.241,97.211,97.414,97.213,97.270,97.239,97.240,97.293,97.295,97.297,97.329,97.210,97.438,97.380,97.202									
SPH II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	66.322.98.107, 111.344	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	20.289.232/0001-19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (9,418%)	29.719.487/0001-49	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI PORTO ALEGRE	Avenida João Wellig, nº 1800, Passo d'Aveia, CEP 91340-000 – Porto Alegre, RS	57.784,57.720,57.704,57.708,57.705,57.761,57.707,57.752,57.741,57.770,57.750,57.725,57.709,57.795,57.731,57.769,57.796,57.710,57.728,57.727,57.808,57.779,57.712,57.744,57.739,57.780,57.787,57.726,57.745,57.765,57.802,57.797,57.781,57.782,57.783,57.730,57.774,57.775,57.776,57.767,57.751,57.729,57.748,57.713,57.716,57.736,57.788,57.798,57.801,57.786,57.724,57.735,57.803,57.804,57.747,57.794,57.791,57.800,57.742,57.732,57.749,57.807,57.715,57.743,57.789,57.771,57.773,57.777,57.778,57.723,57.711,57.738,57.740,57.799,57.806,57.734,57.746,57.759,57.760,57.763,57.764,57.792,57.793,57.805,57.737,57.766,57.768,57.714,57.757,57.785,57.753,57.782,57.718,57.719,57.721,57.755,57.733,57.722,57.717,57.772,57.756,57.754,57.758,57.702,57.706,57.790	Malojama Participações Ltda (44%)	93.401.958/0001-75	ADMINISTRADORA GAUCHA DE SHOPPING (14%)	91.340.117/0001-70	4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
ESPLANADA	Avenida Professora Izoraida Marques Pires, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	1885 - Votorantim / 62.015 - Sorocaba	AMUCO SHOPPING LTDA - 97,87% FLEURY ALLEGRO IMOVEIS LTDA - 2,13%	31.527.575/0001-90 53.725.073/0001-07	CONDOMINIO VOLUNTARIO ESPLANADA SHOPPING CENTER (53,214%)	08.182.741/0001-42	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

GALLERIA	Avenida Selma Parada (Baileirina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	nº 140.265	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	17.643.326/0001-30	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTO S IMOBILIARIOS LTDA.(100%)	17.643.326/0001-30	15%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI JK	Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 – São Paulo, SP	nº 196.211 (Shopping Bloco C) e nº 196.210 (Estacionamento C)	JK EMPREENDIMENTO IGUATEMI S.A - 44%, IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. – 100%	09.087.221/0001-13 51.218.147/0001-93	CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI (100%) JK IGUATEMI ESTACIONAMENTO S LTDA (100%)	21.448.736/0001-05 14.716.354/0001-41	9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI ALPHAVILLE	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Unid. Shopping Center nº160.221 Unid. Garagem nº 160.222	SCALPHA PARTICIPACOES LTDA	09.015.646/0001-17	CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE (78%)	12.875.195/0001-00	3%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
RIBEIRÃO PRETO	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	147.315	SCIRP PARTICIPACOES LTDA	10.140.603/0001-42	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRAO PRETO (88%)	18.368.554/0001-01	3%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, Iguatemi, CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	146.015	SJRP IGUATEMI EMPREENDIMENTOS LTDA	09.719.913/0001-37	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI SAO JOSE DO RIO PRETO (88%)	19.494.322/0001-62	3%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI ESPLANADA	Avenida Giselle Constantino, nº 1850, Parque Bela Vista, CEP 18110-650 – Votorantim, SP	nº 15.396 (Shopping Center Fase 1) e nº 15.397 (Estacionamento Fase 1)	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA	09.631.610/0001-68	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ESPLANADA (65,716%)	18.786.957/0001-70	2%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	106.276	IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA	14.796.511/0001-76	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PLATINUM OUTLET (41%)	17.668.429/0001-64	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 88200-000 – Tijucas, SC	36.724	CSC 142 PARTICIPACOES LTDA.	17.681.778/0001-06	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION SANTA CATARINA (54%)	31.941.698/0001-73	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos imóveis (Semestral)

Empreendimento	Montante dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Uso dos Recursos	2º Semestre 24	1º Semestre 25	2º Semestre 25	1º Semestre 26	2º Semestre 26	1º Semestre 27	2º Semestre 27	1º Semestre 28	2º Semestre 28	1º Semestre 29	2º Semestre 29	1º Semestre 30	2º Semestre 30	1º Semestre 31	2º Semestre 31	1º Semestre 32
IGUATEMI SÃO PAULO	R\$ 167.135.991	Desenvolvimento	10.777.080	6.061.798	11.257.625	6.292.053	11.685.242	6.501.847	12.074.859	6.687.088	12.418.840	6.904.752	12.823.111	7.153.981	13.285.965	7.434.126	13.806.235	21.971.409
IGUATEMI CAMPINAS	R\$ 5.858.000	Construção	-	2.050.300	3.807.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IGUATEMI SÃO PAULO	R\$ 22.000.000	Aquisição	22.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRAIA DE BELAS	R\$ 25.976.459	Desenvolvimento	2.725.247	1.442.760	2.679.411	1.341.894	2.492.089	1.257.809	2.335.931	1.079.850	2.005.436	886.791	1.646.897	698.725	1.297.632	704.899	1.309.099	2.071.991
PRAIA DE BELAS	R\$ 36.728	Construção	1.339	1.348	2.503	1.407	2.613	1.461	2.714	1.514	2.811	1.570	2.916	1.631	3.029	1.684	3.146	5.033
IGUATEMI CAMPINAS	R\$ 24.206.083	Desenvolvimento	1.742.980	651.746	1.210.386	673.717	1.251.189	696.946	1.294.328	719.452	1.336.126	744.178	1.382.045	779.005	1.446.724	807.645	1.499.912	7.969.703
IGUATEMI CAMPINAS	R\$ 18.117.364	Construção	1.162.875	635.681	1.180.551	663.552	1.232.311	689.181	1.279.908	713.869	1.325.757	740.632	1.375.460	769.133	1.428.390	798.910	1.483.689	2.637.466
IGUATEMI CAMPINAS	R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MARKET PLACE	R\$ 12.397.675	Desenvolvimento	1.175.076	386.034	679.777	368.560	684.468	382.148	709.703	388.802	722.062	396.185	735.773	405.453	752.985	413.333	767.618	3.449.697
MARKET PLACE	R\$ 80.425.467	Construção	66.761	10.675.257	19.825.477	7.295.683	13.546.126	10.150.353	18.850.655	436	810	559	1.039	745	1.384	1.031	1.915	4.239
MARKET PLACE	R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOWER S MARKE	R\$ 9.220.928	Desenvolvimento	562.658	341.956	635.061	351.852	653.440	362.581	673.365	372.054	690.958	382.599	710.541	393.997	731.709	406.323	754.600	1.197.235



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Agent / Edificação	PLAGE	Agent / Edificação																			
		RS 0	Construção	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
		RS 0	Aquisição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	RS	Desenvolvimento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	RS	Desenvolvimento	1.176.312	324.187	602.061	330.369	613.543	338.238	628.156	483.078	915.716	504.743	937.380	363.663	675.375	373.690	693.995	1.097.180			
SPH I		RS 0	Construção	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	RS	Aquisição	30.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	RS	Desenvolvimento	504.134	138.937	258.028	141.587	262.947	144.959	269.210	147.923	274.715	151.423	281.214	155.856	289.446	160.153	297.426	470.220			
SPH II		RS 0	Construção	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	RS	Aquisição	5.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	RS	Desenvolvimento	1.089.028	421.251	782.323	439.368	815.970	456.048	846.946	469.442	871.820	484.681	900.121	501.882	932.067	525.235	975.436	5.211.601			
IGUATE MI PORTO ALEGRE		RS	Construção	0	3.522.098	1.906.679	3.540.976	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	RS 0	Aquisição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	RS	Desenvolvimento	436.045	235.829	438.153	244.205	453.524	252.195	468.362	259.794	482.474	263.975	490.238	273.800	508.465	284.622	528.585	1.689.984			
ESPLAN ADA		RS 0	Construção	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	RS 0	Aquisição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	RS	Desenvolvimento	3.239.045	1.518.831	2.820.885	1.462.722	2.716.484	1.366.028	2.536.909	1.178.098	2.187.896	966.444	1.794.824	876.201	1.627.231	873.121	1.621.510	4.259.585			
GALLE RIA		RS	Construção	0	4.671.586	2.604.022	4.836.041	2.718.194	5.048.074	2.823.180	5.243.048	2.924.312	5.430.865	3.033.946	5.634.470	3.150.697	5.851.295	3.272.675	6.077.825	8.480.303	
	RS 0	Aquisição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	RS	Desenvolvimento	4.205.656	2.391.653	4.441.641	1.971.296	3.660.978	2.022.480	3.756.035	2.053.566	3.813.765	2.081.018	3.864.748	2.119.092	3.935.456	2.164.166	4.019.166	14.175.802			
IGUATE MI JK		RS	Construção	0	18.015	10.116	18.787	10.560	19.611	10.968	20.369	11.929	22.153	12.376	22.984	12.852	23.868	13.350	24.792	39.664	



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Agente Financiário		R\$ 0		Aquisição																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Agent Produtor														4		4		9	
R\$ 0	Aquisição																		

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Inadimplemento da Devedora. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de imóveis em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



ANEXO VII - Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos do artigo 6º, § 2º da Resolução CVM nº 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo Operação	Apelido	Emissão	Série	Emissor	Inadimplimento no Período	IF	Data Emissão	Quantidade	Volume Total	Remuneração	Garantias
CRI	FINVEST	1	316	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21D0457416	15/04/2021	60000	600000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Flanga, Penhor de Ações
CRI	SHARE	1	317	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21D0524815	15/04/2021	55000	550000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	JML	1	344	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21D0733768	22/04/2021	115000	1150000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CASSI	1	335	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21D0543780	15/04/2021	30286	30286159,91	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	SG AQUIRAZ	1	333	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21D0693469	16/04/2021	100000	100000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	CORE	1	330	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21C0749579	29/03/2021	11500	11500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	CORE	1	331	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21C0749580	29/03/2021	41500	41500000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	GCA	1	342	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	21E0630613	19/05/2021	10000	10000000		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Avali, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	GCA	1	343	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	21E0631138	19/05/2021	1605	1605000		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Avali, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	YOU STELLA	1	352	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21E0608916	26/05/2021	62200	62200000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LOTEAMEN TO MIT	1	314	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20L0871068	15/12/2020	5400	5400000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Flanga
CRI	LOTEAMEN TO MIT	1	315	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20L0871069	15/12/2020	6000	6000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Flanga
CRI	ENGGETECN ICA YUCA	1	323	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21B0655076	25/02/2021	10991	10991000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	ALLURE	1	310	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Inadimplente	21C0710497	09/03/2021	1935	1935000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	ALLURE	1	326	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21C0710683	09/03/2021	753	753000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ALLURE	1	327	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21C0710827	09/03/2021	1935	1935000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ALLURE	1	328	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21C0710881	09/03/2021	752	752000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	PERINI II	1	298	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	21C0599740	25/03/2021	25463	25463000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	PERINI II	1	320	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	21C0599747	25/03/2021	1033	1033000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	SENADO II	1	318	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21A0677485	18/01/2021	32700	32700000	CDI + %	
CRI	POR DO SOL II	1	321	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21B0566153	10/02/2021	45500	45500000	INPC + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	POR DO SOL II	1	322	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21B0566154	10/02/2021	5000	5000000	INPC + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	LOTEAMEN TO MT	1	291	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20.087.1063	15/12/2020	11100	11100000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Flanga
CRI	LOTEAMEN TO MT	1	292	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20.087.1064	15/12/2020	5000	5000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Flanga
CRI	LOTEAMEN TO MT	1	293	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20.087.1066	15/12/2020	4500	4500000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Flanga
CRA	BEVAP	13	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA020003VU	18/12/2020	10	10000	CDI + %	
CRI	ESTRELA	1	297	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20.0813475	11/12/2020	29287	29287000	IGPM + %	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	PREMOA O	1	309	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20.0630618	16/12/2020	33000	33000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Flanga
CRA	BEVAP	13	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA020003VN	18/12/2020	24990	24990000	CDI + %	
CRI	FIBRA	1	305	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20.0653261	12/12/2020	100000	100000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	SG LAGUNA	1	290	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20K0611594	11/11/2020	40000	400000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	SETIN BARRA FUNDA	1	284	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	20I0905793	30/09/2020	20015	20015000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	DINAMO	1	295	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20K0549411	09/11/2020	35000	350000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança, Seguro
CRI	VINCI HADDOCK	1	303	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20I0894745	29/10/2020	20000	200000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VINCI HADDOCK	1	304	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20I0894746	29/10/2020	50000	500000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VILG	1	429	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21K0495192	09/11/2021	135000	1350000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CSHG	1	440	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	21K0634938	16/11/2021	60000	600000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	WT MORUMBI	1	132	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	15L0648443	18/12/2015	275	275201597,5	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	MA RUA AUGUSTA	1	382	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21H1080849	30/08/2021	38000	380000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Avali, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VILLA DE GAIA	1	378	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21I0140051	03/09/2021	5400	5400000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Avali, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VILLA DE GAIA	1	379	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21I0148113	03/09/2021	1350	1350000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Avali, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VILLA DE GAIA	1	392	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21I0148114	03/09/2021	3400	3400000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Avali, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VILLA DE GAIA	1	393	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21I0148115	03/09/2021	850	850000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Avali, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	VILLA DE GAIÁ	1	394	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110148116	03/09/2021	3200	3200000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VILLA DE GAIÁ	1	395	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110148117	03/09/2021	800	800000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERTICALE	1	383	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110277499	10/09/2021	29865	29865000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	RECEL	1	375	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110802801	21/09/2021	15000	15000000	IPCA + %	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	RECEL	1	404	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110802805	21/09/2021	5000	5000000	IPCA + %	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	ELDORADO	14	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021002YB	23/09/2021	500000	500000000	IPCA + %	
CRI	JARDINE	1	377	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110802807	21/09/2021	5947	5947000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	SG LAGUNA II	1	414	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110823365	24/09/2021	80000	80000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	JARDINE	1	387	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21/08/2021	21/09/2021	5900	5900000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	GOLANI	1	376	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21/09/2021	24/09/2021	7000	7000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fiança, Hipoteca de Imóvel
CRI	GOLANI	1	401	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21/09/2021	24/09/2021	7000	7000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fiança, Hipoteca de Imóvel, Hipoteca de Imóvel
CRI	MABU	1	402	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21/07/05142	15/10/2021	166500	166500000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	FUJITSU	1	359	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21F0968392	17/06/2021	24750	24750000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	JFL VO	1	385	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21H0974929	24/08/2021	110000	110000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HOT BEACH	1	360	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21H1034619	26/08/2021	60000	60000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HOT BEACH	1	361	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21H1035398	26/08/2021	20000	20000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HOT BEACH	1	388	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21H1035009	26/08/2021	60000	60000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HOT BEACH	1	399	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21H1035558	26/08/2021	20000	20000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRA	MARFRI III	16	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021001PQ	15/07/2021	777131	777131000	IPCA + %	Fundo
CRA	MARFRI III	16	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021001VA	15/07/2021	422869	422869000	IPCA + %	Fundo
CRI	ALPHAVILL E AUSA	1	371	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21G0856704	27/07/2021	105000	105000000	IPCA + %	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TARJAB FREQUESI A	1	369	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21H0770067	02/08/2021	29900	29800000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	CHEZ	1	329	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21G0775099	21/07/2021	16000	16000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	IMPACTO	17	UNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021001KC	21/07/2021	18226	18226000		Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor de Outros





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	SAO JOSE	1	368	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21G0761891	15/07/2021	85000	85000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	NOVA AGRO	1	367	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21G0886671	14/07/2021	42000	42000000		Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	GLOBAL APARTAME NTOS	1	370	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21G0637148	15/07/2021	40000	41007062,5	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	SETIN VILA LEOPOLDI NA	1	357	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	21G0613338	13/07/2021	20800	20800000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	FASHION MALL	1	340	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21E0611378	14/05/2021	38000	38000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	PROJETO JAKARTA	1	354	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21F0001447	18/06/2021	91455	91455000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	FASHION MALL	1	339	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21E0611276	14/05/2021	38000	38000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	ABDO	1	338	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21F0099843	02/06/2021	12000	12000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	ABDO	1	345	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21F0136519	02/06/2021	3000	3000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	FUJITSU	1	358	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	21F0968384	17/06/2021	8250	8250000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	MIDWAY	1	336	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21G0048448	02/07/2021	45514	45514291,4	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	SORRISO	1	341	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21F1151103	16/06/2021	14000	14000000		Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cobrigação, Fundo, Fiança
CRI	MA VILA MADALENA	1	353	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	21G0590342	08/07/2021	21000	21000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VLI	1	5	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0160000M	20/04/2016	294500	294500000	103,00% CDI	Aval, Penhor
CRA	RAIZEN	1	6	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA017001P5	27/04/2017	738814	738814000	96,00% CDI	Aval, Fiança
CRA	RAIZEN	1	7	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA017001P6	27/04/2017	230877	230877000	IPCA + %	Aval, Fiança
CRI	BROOKFIE LD 175	1	175	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	17I0181533	21/09/2017	75000	75000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ATENTO RJ	1	127	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	16D0711168	17/04/2016	31021	31021000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	BROOKFIE LD 173	1	173	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	1710141606	21/09/2017	185000	185000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BROOKFIE LD 174	1	174	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	1710141643	21/09/2017	185000	185000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	PANASONI C	1	121	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	15J01770870	07/10/2015	34700	34700000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	PERINI	1	119	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	16H0268853	19/08/2016	29913	29913000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	SANTA HELENA	1	165	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	17H0164854	06/08/2017	212596	212596000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	MAPFRE	1	125	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	15K0709222	13/11/2015	22461	22461000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Seguro
CRA	RAIZEN II	1	11	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA017008SR	15/12/2017	501489	501489000	97,00% CDI	Fiança
CRA	RAIZEN II	1	12	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA017008SS	15/12/2017	204024	204024000	IPCA + %	Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	ALPHAVILL E	1	171	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	17K0227338	10/11/2017	58200	58200000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	MAPFRE II	1	178	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	18B088116	14/02/2018	27948	27948000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BFC FUND EL DORADO DI	1	193	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19A1316808	30/01/2019	120000	120000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	BFC FUND FLAMENGO DI	1	195	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19B0166684	15/02/2019	27692	27692276,92	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	BFC FUND FLAMENGO DI	1	196	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19B0168093	15/02/2019	2307	2307692,31	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	BFC FUND ELDORADO DI	1	194	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	19A1316809	30/01/2019	10000	100000000		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	BFC FUND BFC DI	1	197	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19B0176400	15/02/2019	258461	258461538,5	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	BFC FUND BFC DI	1	198	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	19B0176402	15/02/2019	21538	21538461,34	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	BFC FUND MORUMBI DI	1	202	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19A1316804	30/01/2019	36923	36923076,92	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	BFC FUND MORUMBI DI	1	203	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19A1316803	30/01/2019	3076	3076923,08	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	BFC FUND ELDORADO IPCA	1	204	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19A1316806	30/01/2019	136442	136442307	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	BFC FUND ELDORADO IPCA	1	205	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	19A1316807	30/01/2019	28557	28557692,22	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	BFC FUND BFC IPCA	1	206	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19B0176445	15/02/2019	28942	28942307,65	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	BFC FUND BFC IPCA	1	207	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	19B0177305	15/02/2019	6057	6057692,255	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	LOG II	1	210	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19C0216515	25/03/2019	100000	100000000	108,00% CDI	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	SÃO CARLOS	1	216	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19F0923004	19/06/2019	200000	200000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	SENADO	1	241	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19I0332942	24/09/2019	25171	25171000	CDI + %	
CRI	PARTAGE II	1	217	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0882447	20/12/2019	196000	196000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	PARTAGE III	1	218	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0882449	20/12/2019	234000	234000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	GJP	1	243	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0853159	16/12/2019	51200	51200000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	ALIANZA I	1	247	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0882396	18/12/2019	83975	83974946,65	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	ALIANZA I	1	248	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0882417	18/12/2019	74578	74577750,24	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	ALIANZA II	1	259	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0882397	18/12/2019	126025	126025053,4	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	GREEN TOWER	1	239	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0907949	20/12/2019	140000	140000000	IGPM + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	ALIANZA II	1	260	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0882419	18/12/2019	111922	111922249,8	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	FLBC	1	238	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0907914	20/12/2019	50000	50000000	IGPM + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Coordenação, Fundo
CRI	BROOKFIELD	1	252	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20A0976845	27/01/2020	455000	455000000		Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	SETIN	1	246	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20A0977074	20/01/2020	59102	59102000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	TARJAB	1	266	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20C0128177	03/03/2020	24300	24300000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HELBOR - REPUBLICA DO LIBANO	1	255	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20C1008009	20/03/2020	62650	62650000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	HELBOR - REPUBLICA DO LIBANO	1	257	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20C1008074	20/03/2020	15850	15850000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	MIKAR	1	265	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20F0674264	03/06/2020	34000	34000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	SBV	1	227	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20F0734290	15/06/2020	38800	368000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	FRALTO	66	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA023007L	09/08/2023	120	120000000		Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	O PARQUE	119	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23H1250138	10/06/2023	215904	215904000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	CASSI	1	542	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23E1930252	26/05/2023	10894	10894000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Seguro
CRI	ORIGO II	171	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23H1317741	11/08/2023	107494	107494000		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	EQUITY BR12	177	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	230013002	19/09/2023	1240000	1240000000	CDI + %	Penhor, Garantia Corporativa
CRI	EQUITY BR12	177	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	230013201	19/09/2023	1240000	1240000000	IPCA + %	Garantia Corporativa
CRI	EQUITY BR12	177	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	230013004	19/09/2023	1240000	1240000000	CDI + %	Garantia Corporativa



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRA	AGROGALA XY CIBRA	68	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300AC9	17/05/2023	75000	75000000	CDI + %	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	AGROGALA XY CIBRA	68	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300AHT	17/05/2023	15000	15000000	CDI + %	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	AGROGALA XY CIBRA	68	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300AND	17/05/2023	10000	10000000	CDI + %	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	AXS 4	139	UNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23F0046476	15/06/2023	144000	144000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	SHOP CIDADE JARDIM	146	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23F2335074	19/06/2023	86670	86670000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	SHOP CIDADE JARDIM	146	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23F2354336	19/06/2023	43330	43330000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	PROJETO CAT	96	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300FFL	04/07/2023	120000	120000000	CDI + %	Fiança
CRA	PROJETO CAT	96	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		04/07/2023	45000	45000000	IPCA + %	Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	DIMED	155	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23G0009601	28/07/2023	250000	250000000		
CRI	WT MORUMBI	1	543	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	15L0790908	18/12/2015	177	177129755,5	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	CONTA FUTURO	1	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	RBRA11	17/11/2022	10000	10000000	CDI + %	
DEB	CONTA FUTURO	1	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	RBRA21	17/11/2022	4000	4000000	CDI + %	
DEB	CONTA FUTURO	1	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	RBRA31	17/11/2022	6000	6000000	CDI + %	
CRI	DUBLIN	1	223	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19J0265419	18/10/2019	60000	60000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Franja
CRI	DUBLIN	1	540	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	22K0075397	01/11/2022	50000	50000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Franja
CRI	IBC BROOKFIE LD	87	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22K1200723	23/11/2022	163000	163000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	PDC III	74	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22K1202808	18/11/2022	19921	19921000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	AXS III	78	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22K1397969	22/11/2022	103000	103000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	CARAPRET A II	58	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02200CNN	25/11/2022	50000	50000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	JK B	92	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22L1086421	13/12/2022	71000	71000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	JK B	92	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22L1086426	13/12/2022	101000	101000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	AXS II	46	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22L1467623	23/12/2022	45000	45000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	MOS II	107	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22L1575688	29/12/2022	150000	150000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	GRU IV AIRPORT	111	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22K1691627	29/12/2022	80900	809000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRA	AGROLOGI CA	105	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02200ENV	28/12/2022	52500	525000000	CDI + %	
CRA	AGROLOGI CA	105	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02200ENV	15/12/2022	11250	112500000	CDI + %	
CRA	AGROLOGI CA	105	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02200FA1	15/12/2022	11250	112500000	CDI + %	
CRI	PASSEIO PAULISTA	115	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23A0370414	06/01/2023	465000	465000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	PANORAM A JANDIRA	116	UNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23A1407158	19/01/2023	22000	220000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	TARJAB	1	541	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23B1590427	23/02/2023	17095	17095000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	CEPERA	81	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA023009EX	28/04/2023	55000	55000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR
CRA	ATLAS AGRO	53	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	CRA02200810	22/07/2022	32500	32500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	USD GREEN KYC	77	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		29/07/2022	11000	11000000		Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	PATRIANI	53	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G1225383	22/07/2022	70000	70000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	BR12	8	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282361	19/07/2022	546000	546000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12	8	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282362	19/07/2022	125000	125000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12	8	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282370	19/07/2022	326000	326000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12	8	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282372	19/07/2022	94750	94750000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	BR12.II	13	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282328	19/07/2022	491400	491400000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12.III	14	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282290	19/07/2022	436800	436800000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12.IV	39	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282170	19/07/2022	382200	382200000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12.IV	39	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282276	19/07/2022	87500	87500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	BR12 IV	39	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282284	19/07/2022	282200	282200000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 IV	39	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282285	19/07/2022	66325	66325000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 V	40	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0279634	19/07/2022	327600	327600000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 II	13	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282329	19/07/2022	112500	112500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	BR12 II	13	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282332	19/07/2022	293400	293400000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 II	13	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282333	19/07/2022	85275	85275000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 III	14	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282296	19/07/2022	100000	100000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 III	14	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282297	19/07/2022	260800	260800000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	BR12 V	40	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282124	19/07/2022	75000	750000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 V	40	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282145	19/07/2022	195600	195600000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 V	40	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282158	19/07/2022	56850	568500000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 III	14	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282305	19/07/2022	75800	758000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	GAFISA SOROCAB A II	44	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1035343	22/06/2022	24000	240000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BIOCERES	32	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1223555	24/06/2022	35000	350000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	JHSF BV ESTATES II	33	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1195714	24/06/2022	125000	1250000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JHSF BV ESTATES II	33	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1195716	24/06/2022	150000	1500000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JHSF BV ESTATES II	33	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1195721	24/06/2022	100000	1000000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	JHSF BV ESTATES II	33	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1195735	24/06/2022	100000	100000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JHSF BV ESTATES II	33	5	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1195743	24/06/2022	150000	150000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JHSF BV ESTATES II	33	6	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1195760	24/06/2022	132000	132000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CORTEI III	10	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1025725	24/06/2022	35000000	350000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CORTEI III	10	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1025727	24/06/2022	10000000	100000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BROOKFIELD TORRE SUCUPIRA	29	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1035289	22/06/2022	276000	276000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	CORTEL II	9	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1025672	24/06/2022	35000000	35000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CORTEL II	9	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1025673	24/06/2022	10000000	10000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	MOS	3	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F0704158	13/06/2022	50000	50000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	ASSAIGIC	24	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22E1284935	09/06/2022	240329	240329442,6	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	PEDRA DOURADA	38	UNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22H1631360	29/08/2022	65712	65712000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	ALTA VISTA	56	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22I0149798	01/09/2022	5993	5993000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	ALTA VISTA	56	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22I0149811	01/09/2022	5000	5000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	ALTA VISTA	56	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2210149814	01/09/2022	5000	5000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, França
CRI	ALTA VISTA	56	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2210149823	01/09/2022	5000	5000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, França
CRI	ALTA VISTA	56	5	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2210149863	01/09/2022	3661	3661000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, França
CRI	ALTA VISTA	56	6	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2210149864	01/09/2022	1546	1546000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, França
CRA	ATLAS AGRO	53	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	CRA02200811	22/07/2022	27500	27500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRA	ATLAS AGRO	53	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02200812	22/07/2022	5000	5000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ASSAI GIC	24	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1357736	12/09/2022	353103	353103152.3	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	YUNY	1	452	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L1281680	23/12/2021	50000	50000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	MZ LOG	1	224	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0938593	30/12/2019	28131	28131000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Seguro
CRI	BRESCO	1	469	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22A0226257	07/01/2022	25500	25500000	IPCA + %	
CRI	CASTLE	1	472	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22A0377996	12/01/2022	57866	57866000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	INTER	1	464	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22A0883092	21/01/2022	60000	60000000		Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	GLBO	1	471	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22A0698877	19/01/2022	340000	340000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	COVERI	1	478	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22B0945873	29/02/2022	60749	60749000	IPCA + %	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	USINA IMPACTO	25	UNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA022002GZ	16/02/2022	33000	330000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Penhor de Outros
CRI	MADUREIRA	1	468	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0736589	16/12/2021	100000	100000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	MADUREIRA	1	470	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0736590	16/12/2021	160000	160000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	SENADO V	1	446	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0728794	20/12/2021	36300	363000000	CDI + %	
CRA	JOTABASSO	19	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021005LO	16/12/2021	51000	510000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	JOTABASSO	19	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021005LP	16/12/2021	65000	650000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	JOTABASSO	19	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021005LQ	16/12/2021	85000	850000000		Alienação Fiduciária de Imovel, Aval





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRA	CARAPRET A	18	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021005LV	22/12/2021	5000	50000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	FIAGRIL	20	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021005LZ	21/12/2021	1500	15000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	FIAGRIL	20	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021005M0	21/12/2021	6000	60000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	PARQUE DOS PODERES	1	457	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0967451	21/12/2021	14300	14300000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	PARQUE DOS PODERES	1	458	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0967718	21/12/2021	5850	5850000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	PARQUE DOS PODERES	1	459	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0967724	21/12/2021	4600	4600000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	PARQUE DOS PODERES	1	460	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	211.0967725	21/12/2021	8500	85000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	PARQUE DOS PODERES	1	461	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	211.0967726	21/12/2021	14000	14000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	PARQUE DOS PODERES	1	462	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	211.0967727	21/12/2021	5150	5150000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COSMOPO LITANO	1	430	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	211.0354325	16/12/2021	175750	175750000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	BTGLOG	1	466	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	211.0640489	16/12/2021	71657	71657000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	MAKRO	1	422	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	211.0666509	15/12/2021	109736818	109736818	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	YUCA	1	403	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0143115	03/12/2021	13950	139500000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	SEED III	1	456	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0324425	02/12/2021	28947	28947000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	CORTEL	1	406	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0146951	09/12/2021	100000	100000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CORTEL	1	418	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0324419	09/12/2021	100000	100000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JK FINANCIAL CENTER	1	428	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21K0915478	24/11/2021	100000	100000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TROPHY IV	1	455	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0694148	03/12/2021	180315	180315562,7	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	TROPHY II	1	453	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0668295	03/12/2021	443460	443460324,5	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TROPHY III	1	454	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0668716	03/12/2021	257019	257019716,9	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TROPHY I	1	400	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0666609	03/12/2021	403742	403742270,6	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	YUCA TIETE	16	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22D1289605	30/05/2022	7860	7860000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	YUCA TIETE	16	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22D1289606	30/05/2022	16340	16340000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	HR KUANI	42	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA022004BM	22/04/2022	28400	28400000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HARAS LA ESTANCIA	1	499	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C0978882	24/03/2022	14040	14040000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	HARAS LA ESTANCIA	1	501	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C0978890	24/03/2022	1560	15600000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	SIM DISTRIBUI DORA	28	UNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA022002XU	23/03/2022	150000	150000000	CDI + %	Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	AXS ENERGIA	1	484	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C0987445	25/03/2022	73000	730000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	CAL	1	492	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C0951176	23/03/2022	50000	50000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	CAL	1	496	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C0951172	23/03/2022	10000	10000000	IPCA + %	
CRA	AGROGALA XY	37	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0220033A	25/03/2022	24000	24000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRA	AGROGALA XY	37	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0220033B	25/03/2022	24000	24000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	ORIGO	1	465	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1012859	31/03/2022	75000	75000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	EVIDENCE	1	436	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	22C1240815	29/03/2022	6000	6000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	EVIDENCE	1	502	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1240828	29/03/2022	5000	5000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	EVIDENCE	1	503	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1240832	29/03/2022	5000	5000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	EVIDENCE	1	504	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1240836	29/03/2022	7700	7700000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	FERRARA	1	498	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1240846	29/03/2022	6000	6000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	FERRARA	1	505	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1240849	29/03/2022	6000	6000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	FERRARA	1	506	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1240851	29/03/2022	6000	6000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	FERRARA	1	507	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1240854	25/03/2022	8200	82000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	GRA	35	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0220033F	24/03/2022	24000	24000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	GRA	35	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0220033G	24/03/2022	16000	16000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	DORI	31	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA022003E9	05/04/2022	200000	200000000	IPCA + %	
CRI	HAVAN	1	463	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1235206	23/04/2022	548862	548862000	CDI + %	
CRI	SDL	1	510	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	22D0377237	05/04/2022	45000	45000000		Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	SDL	1	511	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22D0376329	05/04/2022	115000	115000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	LEITSSIMO	101	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300K2A	09/09/2023	40000	40000000		Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR
CRI	IGUATEMI	189	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J0019601	15/10/2023	177072	177072000	CDI + %	
CRI	IGUATEMI	189	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J0019602	15/10/2023	243380	243380000	105.00% CDI	
CRI	IGUATEMI	189	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J0019603	15/10/2023	24380	24380000	CDI + %	
CRI	IGUATEMI	189	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J0019604	15/10/2023	55022	55022000	106.00% CDI	





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	JFL LIVING	174	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	231696664	19/09/2023	102672	102672081,1	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	NK	205	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	231740395	18/09/2023	120000	120000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	RCF CERRADO	77	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0220033C	20/09/2023	12620	12620000		Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros
CRA	RCF CERRADO	77	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	CRA02300LLT	20/09/2023	12620	12620000		
CRA	RCF CERRADO	77	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		20/09/2023	11000	11000000		Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRA	RCF CERRADO	77	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		20/09/2023	11000	11000000		Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros
CRA	BEL	109	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300MDL	29/09/2023	25000	25000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	BEL	108	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300M81	29/09/2023	50000	50000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRA	BEL	108	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300M82	29/09/2023	25000	25000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BRESCO	210	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J2077851	30/10/2023	94000	94000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	EMERGEN T COLD	220	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J2233201	31/10/2023	31545	31545000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TARJAB	206	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23K1697617	09/11/2023	30000	30000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JFL - PARQUE DA CIDADE	222	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23K1698836	09/11/2023	45000	45000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	GENIAL SOLAR	208	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2311759477	18/10/2023	583300	583000000		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Contratação de Outros, Fiança de Outros
CRI	PERNAMBU UCO	217	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2311952372	25/10/2023	400000	400000000		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	AXS VII	221	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2311220760	15/12/2023	101950	1019500000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	MD	239	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2311606321	08/12/2023	37500	375000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	MD	239	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23L1606337	08/12/2023	37500	37500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	BTS PATRIA	6	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	RBR A16	20/12/2023	545000	545000000	CDI + %	
DEB	BTS PATRIA	6	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	RBR A26	20/12/2023	650000	650000000	CDI + %	
DEB	BTS PATRIA	6	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	RBR A36	20/12/2023	200000	200000000		
CRI	FII SBC	240	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23L2167961	21/12/2023	50000	50000000	IPCA + %	
CRI	FII SBC	240	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	23L2168047	21/12/2023	40000	40000000	IPCA + %	
CRI	FII SBC	240	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Inadimplente	23L2171296	21/12/2023	25000	25000000	IPCA + %	
CRI	SENADO	235	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23L2036830	15/12/2023	40385	40385000	CDI + %	
CRI	ELLEVEN ENERGY	179	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23L2510336	21/12/2023	37000	37000000		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	ELLEVEN ENERGY	179	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23L2510335	21/12/2023	23000	23000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRA	TRADECOR P II	127	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300VSP	20/12/2023	30000	30000000	CDI + %	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	ORO AGRI II	128	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300VSP	20/12/2023	20000	20000000	CDI + %	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	BROOKFIE LD - PROJECT GREEN	225	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24B0011201	02/02/2024	1030000	1030000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JSTX	152	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24A1828538	12/01/2024	87750	87750000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	BPGM	246	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24A2297292	18/01/2024	67100	67100000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	CLAVE	252	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24A2488891	30/01/2024	11142	11142000	INCC-DI + %	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	CLAVE	252	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24A2516700	30/01/2024	16787	16787000	IPCA + %	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	DIALOGO VI	212	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J1829727	25/10/2023	63800	63800000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	DIALOGO VI	212	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J1829122	25/10/2023	95700	95700000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CR	CONSIGNA DO TECHFIN	4	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		29/01/2024	10000	10000000		
CRI	JFE	201	UNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23L1952070	13/12/2023	162000	162000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ALLOS	262	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D0006601	15/04/2024	1	1000	CDI + %	
CRI	ALLOS	262	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D0006602	15/04/2024	1	1000	105,00% CDI	
CRI	ALLOS	262	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D0006603	15/04/2024	1	1000	CDI + %	
CRA	ENOVA FOODS	132	UNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0240038Q	20/03/2024	40000	40000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HSI HILTON	263	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24C1886292	19/03/2024	100000	100000000		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HSI HILTON	263	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24C1886299	19/03/2024	100000	100000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	HSI HIL TON	263	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24C1886306	19/03/2024	100000	100000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	DOM PEDRO	261	UNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24C1980305	20/03/2024	40000	40000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	ROVARIS	135	UNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA024003K1	21/03/2024	28000	28000000		Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	SALTA	272	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24C2078200	15/03/2024	500000	500000000	IPCA + %	
CRI	SALTA	272	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24C2078354	15/03/2024	500000	500000000	IPCA + %	
CRI	SALTA	272	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24C2078604	15/03/2024	500000	500000000	IPCA + %	
CRA	NH AGRO	138	UNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		16/05/2024	50000	50000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	EMCASH	229	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		20/03/2024	87710	87710000	IPCA + %	



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	EMCASH	229	2	OPEA S.A.	Adimplente		20/03/2024	10	10000	IPCA + %	
CRI	PANORAM AJANDIRA III	266	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24C2036988	26/03/2024	20200	20200000	IPCA + %	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	KALLAS	275	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D2944108	15/04/2024	100000	100000000	116,00% CDI	
CRI	KALLAS	275	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D2944110	15/04/2024	100000	100000000	IPCA + %	
CRI	ASSAI GIC	24	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D2960594	11/04/2024	72221	72221987,26	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	ASSAI GIC	24	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D2960647	11/04/2024	38235	38235116,62	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TARJAB ALTINO	274	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D3057166	15/04/2024	21250	21250000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	TARJAB ALTINO	274	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D3057203	15/04/2024	21250	21250000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	TARJAB ALTINO	274	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		15/04/2024	33750	33750000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	TARJAB ALTINO	274	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		15/04/2024	33750	33750000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	SPL II	264	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		21/03/2024	15000	15000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	SPL II	264	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		21/03/2024	20000	20000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CR	EBRASIL	6	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D3314427	27/04/2024	170000	170000000	CDI + %	Aval
CR	EBRASIL	6	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D3314713	27/04/2024	30000	30000000	CDI + %	Aval
CRA	USD GREEN KYC	77	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	CRA02300LLT	20/09/2023	11000	11000		Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	USD GREEN KYC	77	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		29/07/2022	11000	11000000		Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	USD GREEN KYC	77	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		29/07/2022	11000	11000000		Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	ELDORADO	279	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24E1127893	03/05/2024	101450	101450000		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ELDORADO	279	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		03/05/2024	80000	80000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CRI	BFC	287	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24E1127608	03/05/2024	81050	81050000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	BFC	287	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		03/05/2024	50000	50000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	CEREAL OURO	137	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA024005EI	07/05/2024	36000	36000000	CDI + %	
CRI	METAFOR IMA	253	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24E1280914	07/05/2024	80000	80000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ONE PERDIZES	271	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24E1752048	16/05/2024	59500	59500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Avali, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ONE PERDIZES	271	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24E1752053	16/05/2024	25500	25500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Avali, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CR	ORIGEO	8	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		20/05/2024	100000	100000000	CDI + %	Fundo
CRA	GRANO	139	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0240060P	22/05/2024	70000	70000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIVERDE	267	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24E1453010	10/05/2024	14350	14350000		
CRI	VIVERDE	267	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24E1453917	10/05/2024	14350	14350000		
CRI	VIVERDE	267	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24E1454292	10/05/2024	14350	14350000		
DEB	BANCO MERCANTI L	1	1	OPEA SPE 01 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	Adimplente	ICSC11	07/11/2023	1000000	1000000000	CDI + %	
DEB	BANCO MERCANTI L	1	2	OPEA SPE 01 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	Adimplente	ICSC21	07/11/2023	250000	250000000	CDI + %	





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



ANEXO V

1º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 298ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

- (I) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e
- (II) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário**").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário igualmente denominados, conjuntamente, como "**Partes**" ou, individualmente, como "**Parte**").

CONSIDERANDO QUE:

- (i) as Partes celebraram, em 31 de maio de 2024, o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), por meio do qual a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) aos certificados de recebíveis imobiliários da 298ª emissão da Emissora, em até 2 (duas) séries, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
- (ii) em 19 de junho de 2024, o Procedimento de *Bookbuilding* foi concluído, conforme previsto no Termo de Securitização, por meio do qual se definiu **(a)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures; **(b)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e **(c)** a taxa final para a remuneração dos CRI para cada série, e, consequentemente, para as taxas para a remuneração das Debênture de cada série, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes;
- (iii) tendo em vista que os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, não se faz necessária a realização de Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização) para aprovar as matérias objeto deste Aditamento ou nova aprovação societária pela Devedora (conforme definidos no Termo de Securitização) ou pela Emissora; e

JUR_SP - 49795849v1 - 5769002.517702



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



(iv) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização, na forma prevista na Cláusula 1 abaixo, para (a) refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e (b) cumprir as exigências formuladas pela B3.

RESOLVEM celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*” (“**Aditamento**”), o qual se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições:

1. ALTERAÇÕES

1.1. Por meio do presente Aditamento, as Partes resolvem alterar a denominação do Termo de Securitização, bem como as definições de “Aviso ao Mercado”, “CRI 1ª Série”, “CRI 2ª Série”, “Debêntures”, “Debêntures 1ª Série”, “Debêntures 2ª Série”, “Escritura de Emissão de Debêntures”, “Itaú Unibanco”, “Procedimento de *Bookbuilding*”, “*Sistema de Vasos Comunicantes*”, “Termo de Securitização” e “Valor Total da Emissão” da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

“TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 298ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.”

“RESOLVEM celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários, da 298ª emissão, em 2 (duas) séries, da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas:”

“1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas ao longo deste Termo de Securitização:

(...)

“Aviso ao Mercado”:

O aviso ao mercado da Oferta, disponibilizado em 01 de junho de 2024 nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



(...)

“CRI 1ª Série”:

Os 148.083 (cento e quarenta e oito mil, oitenta e três) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 298ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.

“CRI 2ª Série”:

Os 551.917 (quinhentos e cinquenta e um mil, novecentos e dezessete) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 298ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.

(...)

“Debêntures”

Quando denominadas em conjunto, as Debêntures 1ª Série e as Debêntures 2ª Série.

“Debêntures 1ª Série”:

A primeira série da 12ª (décima segunda) emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 1ª Série foi definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding.

“Debêntures 2ª Série”:

A segunda série da 12ª (décima segunda) emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 2ª Série foi definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding.

(...)

“Escritura de Emissão de Debêntures”:

O “Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.” celebrado entre a Emissora e a Devedora, e seus eventuais aditamentos.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



(...)

“Itaú Unibanco”:

Significa o instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado São Paulo, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.

(...)

“Procedimento de Bookbuilding”:

O procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelos Coordenadores, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, o qual definiu (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a Remuneração dos CRI para cada série, e, consequentemente, a taxa para a remuneração das Debêntures de cada série, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes.

O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi divulgado nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, por meio de comunicado ao mercado acerca do resultado e finalização do Procedimento de Bookbuilding, que foi disponibilizado na mesma forma do artigo 13 da Resolução CVM 160.

(...)

“Sistema de Vasos Comunicantes”:

O sistema de vasos comunicantes, por meio do qual a quantidade de CRI foi definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, alocada em cada série, sendo que a quantidade





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



de CRI alocada em uma série foi subtraída da quantidade total de CRI.

(...)

“Termo de Securitização”:

Significa o presente “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.”.

(...)

“Valor Total da Emissão”:

O valor total da Emissão será de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão, sendo R\$ 148.083.000,00 (cento e quarenta e oito milhões, oitenta e três mil reais) correspondente ao CRI 1ª Série e R\$ 551.917,00 (quinhentos e cinquenta e um milhões, novecentos e dezessete mil reais) correspondente ao CRI 2ª Série.

1.2. Adicionalmente, as Partes desejam alterar os itens (ii), (iv) e (v) da Cláusula 4.1. e as Cláusulas 4.2., 6.2, 6.3 e 7.4. e seguintes do Termo de Securitização, que passam a vigor com a seguinte redação:

“4. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

4.1. Características dos CRI. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

(..)

(ii) Número de Séries: a presente Emissão será realizada em 2 (duas) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, definidas após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding;

(...)

(iv) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, sendo R\$ 148.083.000,00 (cento e quarenta e oito milhões, oitenta e três mil reais) correspondente ao CRI 1ª Série e R\$





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



551.917,00 (quinhentos e cinquenta e um milhões, novecentos e dezessete mil reais) correspondente ao CRI 2ª Série;

(v) **Quantidade de CRI:** serão emitidos 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo 148.083 (cento e quarenta e oito mil, oitenta e três) CRI 1ª Série e 551.917 (quinhentos e cinquenta e um mil, novecentos e dezessete) CRI 2ª Série;

(...)

4.2. Aprovações Societárias. A Emissora e a Devedora obtiveram todas as aprovações societárias necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, bem como à Emissão das Debêntures e dos CRI, conforme aplicável.

(i) A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9; e

(ii) A emissão das Debêntures e a Oferta foram realizadas com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 29 de maio de 2024, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCESP em 11 de junho de 2024, sob o nº 218.844/24-4, e publicada no jornal Diário de Notícias, em 18 de junho de 2024, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, §5º, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

(...)

6. DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

(...)

6.2. Remuneração dos CRI.

6.2.1. Remuneração dos CRI 1ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”) acrescida de sobretaxa de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI 1ª Série”). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série devida na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série até a data de cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

n = número total de Taxas DI, consideradas no cálculo do ativo.

TDI_k - Taxa DI, de ordem k , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

k - Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n .

DI_k - Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Fator de Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



$$\text{FatorSpread} = \left[\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right]^{\frac{n}{360}}$$

onde:

$\text{Spread} = 0,3000$

n = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 1ª Série, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo “ n ” um número inteiro.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $[1 + \text{TDIk}]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + \text{TDIk}]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento
- (d) Para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 25, o DIk considerado será o publicado no final do dia 22 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que os dias 25, 24, 23 e 22 são Dias Úteis).

Remuneração dos CRI 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 103,00% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“**Remuneração dos CRI 2ª Série**” e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série, a “**Remuneração dos CRI**”). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = \text{VNE} \times (\text{Fator DI} - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série devida na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$$

nDI = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo “nDI” um número inteiro;

K = número de ordem da Taxa DI, variando de “1” até “n”;

p = 103,00;

TDIk - Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k - Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $[1 + \text{TDI}_k \times p/100]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.*
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + \text{TDI}_k \times p/100]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.*
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.*
- (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.*
- (e) Para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 25, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 22 pela B3 S.A. –*





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que os dias 25, 24, 23 e 22 são Dias Úteis).

(...)

7.4. *Coleta de Intenções de Investimento.* Nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 65 da Resolução CVM 160, foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRI, realizado pelos Coordenadores em conjunto com a Devedora e a Emissora, sendo que o Procedimento de Bookbuilding determinou (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a Remuneração dos CRI para cada série, e, conseqüentemente, a taxa para a remuneração das Debênture de cada série.

7.4.1. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries foi deduzida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida corresponde à quantidade total de CRI.

7.4.2. Os CRI foram alocadas entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de Bookbuilding e o interesse de alocação da Devedora e dos Coordenadores. Não foi definido quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries.

7.4.3. Nos termos do artigo 61, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, os critérios objetivos que presidiram a fixação da Remuneração são os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima para Remuneração dos CRI de cada série no Prospecto Preliminar; (ii) os investidores indicaram, nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, uma taxa mínima de Remuneração dos CRI para cada série, observada a taxa máxima estabelecida para Remuneração dos CRI de cada série, bem como a quantidade de CRI da(s) série(s) que desejam subscrever, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso; e (iii) foram consideradas as intenções de investimento realizadas por Investidores, admitindo-se a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, que indicaram a menor taxa para a Remuneração dos CRI, sendo que foram adicionadas as intenções de investimento realizadas por investidores que indicaram taxas superiores até que seja atingido Volume Total de Emissão para definição da taxa final da Remuneração dos CRI, que foi a taxa fixada com o Procedimento do Bookbuilding.

1.3. Adicionalmente, as Partes desejam incluir a Cláusula 6.12. ao Termo de Securitização, que passará a vigor com a seguinte redação:

6.13. “Direito ao Recebimento: Farão jus aos pagamentos previstos neste Termo de Securitização aqueles que forem Titulares dos CRI no Dia Útil imediatamente anterior às datas de pagamento.”





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



1.4. Adicionalmente, as Partes desejam incluir as Cláusulas 8.1.5. e 8.2.8. ao Termo de Securitização, que passarão a vigor com a seguinte redação:

“8.1.5. O valor da Amortização Antecipada dos CRI será equivalente ao valor obtido pela Emissora no âmbito da Amortização Antecipada das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 8.3. abaixo.”

(...)

“8.2.8. O valor do Resgate Antecipado dos CRI será equivalente ao valor obtido pela Emissora no âmbito do Resgate Antecipado das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 8.4. abaixo.”

1.5. Adicionalmente, as Partes desejam excluir a Cláusula 6.3.1 do Termo de Securitização.

1.6. Adicionalmente, as partes desejam alterar o **Anexo II** do Termo de Securitização, que passará a vigorar conforme **Anexo A** deste Termo de Securitização.

2. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

2.1. As Partes expressamente ratificam todos os termos, condições e cláusulas do Termo de Securitização, os quais permanecerão em vigor na forma originalmente avençada, passando o presente Aditamento a fazer parte integrante do Termo de Securitização para todos os fins de direito.

2.2. Tendo em vista as alterações objeto deste Aditamento, as Partes resolvem consolidar o Termo de Securitização, que passará a vigorar nos termos da minuta constante no Anexo B ao presente Aditamento.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Este Aditamento comporta execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam, ainda, que este Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”).

3.2. Este Aditamento obriga as Partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

3.3. A eventual tolerância de qualquer das Partes em relação ao exercício de qualquer direito e/ou obrigação conferido pelo presente instrumento não caracterizará renúncia ou novação do presente instrumento, bem como do referido direito e/ou obrigação, que poderá ser exercido a qualquer tempo.

3.4. A nulidade de qualquer das disposições deste instrumento, não prejudicará as demais disposições nele contidas, as quais permanecerão válidas e produzirão seus efeitos de direito, obrigando as Partes contratantes.

3.5. Os termos aqui utilizados em letra maiúscula, no plural ou singular, quando não definidos neste Aditamento, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



3.6. As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("**Lei da Liberdade Econômica**"), do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020 ("**Decreto nº 10.278**"), bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("**Medida Provisória nº 2.200-2**"), este Aditamento poderá ser firmado de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Aditamento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam as Partes o presente Aditamento, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 19 de junho de 2024.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., celebrado em 19 de junho de 2024.)



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Testemunhas:

1. _____

2. _____





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



ANEXO A

ANEXO II – Descrição dos Créditos Imobiliários

Em atendimento ao inciso V do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto neste Termo de Securitização.

- (i) Título: “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*”, formalizado em 31 de maio de 2024, conforme aditado de tempos em tempos, pelo qual foi emitida a 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de emissão da **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, abaixo qualificada, da espécie quirografária, em duas séries, para colocação privada, representada por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário, integrais, sem garantia real, sob a forma escritural, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*” celebrado em 31 de maio de 2024, entre a Emissora, na qualidade de emitente das CCI, e a **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, na qualidade de instituição custodiante, conforme aditado.
- (ii) Emissora: **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta categoria “B” perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o nº 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.095.618.
- (iii) Debenturista: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1” perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº. 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.
- (iv) Número de Séries: a Emissão foi realizada em 2 (duas) séries.
- (v) Quantidade de Debêntures: foram emitidas 700.000 (setecentos mil) Debêntures, sendo 148.083 (cento e quarenta e oito mil, oitenta e três) Debêntures 1ª Série e 551.917 (quinhentos e cinquenta e um mil, novecentos e dezessete) Debêntures 2ª Série.
- (vi) Valor Total das Debêntures: o valor total da Emissão é de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”), sendo R\$ 148.083.000,00 (cento e quarenta e oito milhões, oitenta e três mil reais) correspondente às Debêntures 1ª





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Série e R\$ 551.917,00 (quinhentos e cinquenta e um milhões, novecentos e dezessete mil reais) correspondente às Debêntures 2ª Série.

- (vii) Data de Emissão das Debêntures: para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de junho de 2024 ("Data de Emissão").
- (viii) Atualização Monetária: o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.
- (ix) Remuneração das Debêntures:
- a. Remuneração das Debêntures 1ª Série: sobre o valor nominal unitário das ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures 1ª Série"). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
 - b. Remuneração das Debêntures 2ª Série: sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 103,00% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI ("Remuneração das Debêntures 2ª Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série, "Remuneração das Debêntures"). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
- (x) Prazo e Data de Vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo de vencimento das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série será de 2.918 (dois mil, novecentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série" e "Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série", respectivamente e, em conjunto, as "Datas de Vencimento").
- (xi) Local de Pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados pela Devedora, mediante depósito dos valores devidos na Conta do Patrimônio Separado, através de TED ou outro meio de depósito.
- (xii) Amortização do Principal das Debêntures: Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Debêntures, o valor nominal unitário ou saldo do





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



valor nominal unitário das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série, serão amortizados em 2 (duas) parcelas idênticas, conforme cronograma abaixo:

Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série
1ª	11 de junho de 2031	50,0000%
2ª	11 de junho de 2032	100,0000%

(xiii) Pagamento da Remuneração: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 12 de dezembro de 2024 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo I da Escritura de Emissão (cada uma das datas, "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures", quando em conjunto com Data de Amortização das Debêntures, "Data de Pagamento das Debêntures"); e

(xiv) Multa e Juros Moratórios: ocorrendo impropriedade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

As demais características das Debêntures estão descritas na Escritura de Emissão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e com as quais declaram expressamente concordar.

A presente descrição visa apenas atender requisitos legais e não se destina a modificar, alterar, restringir, cancelar e/ou substituir os termos e condições das obrigações garantidas ao longo do tempo, nem poderá limitar o exercício de direitos dos titulares das Debêntures.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



ANEXO B

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(restante da página deixada intencionalmente em branco. O Termo de Securitização segue na página seguinte)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para a emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 298ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – CVM n.º 477 | CNPJ nº 02.773.542/0001-22
como Emissora

lastreados em créditos imobiliários devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário

31 de maio de 2024.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



ÍNDICE

1.	DAS DEFINIÇÕES	3
2.	DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	20
3.	DOS REGISTROS.....	20
4.	DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI.....	21
5.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	25
6.	DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI	27
7.	DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI	34
8.	DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	41
9.	DAS GARANTIAS	53
10.	DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	53
11.	DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	54
12.	DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA	54
13.	DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO	59
14.	DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	63
15.	DA ASSEMBLEIA ESPECIAL	71
16.	DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS	76
17.	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	78
18.	DA PUBLICIDADE.....	81
19.	DOS FATORES DE RISCO	81
20.	DAS COMUNICAÇÕES	81
21.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	82
22.	DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	84
23.	DO FORO	84
	ANEXO I - Tabela de Remuneração dos CRI.....	86
	ANEXO II - Descrição dos Créditos Imobiliários	87
	ANEXO III - Declaração da Emissora	87
	ANEXO IV - Declaração de Custódia.....	92
	ANEXO V - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário.....	93
	ANEXO VI - Destinação dos Recursos	94
	ANEXO VII - Emissões do Agente Fiduciário	105





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 298ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

- (I) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e
- (II) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário igualmente denominados, conjuntamente, como "**Partes**" ou, individualmente, como "**Parte**").

RESOLVEM celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários, da 298ª emissão, em 2 (duas) séries, da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização:

"**Agência de Classificação de Risco**":

FITCH RATINGS BRASIL LTDA., ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, nos termos da Cláusula 10 abaixo.

"**Agente Fiduciário**":

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., qualificado no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI.

"**Agente de Liquidação**":

ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado São Paulo, na praça Alfredo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



“Amortização Antecipada das Debêntures”:

JUR_SP - 49441064v2 - 5769002.517702 Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.

A amortização antecipada das Debêntures nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.3 abaixo.

“Amortização Antecipada dos CRI”:

A amortização antecipada dos CRI nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização.

“Amortização Programada dos CRI”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização.

“ANBIMA”:

A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Anúncio de Encerramento”:

O anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

“Anúncio de Início”:

O anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

“Aplicações Financeiras Permitidas”:

São as aplicações financeiras permitidas, a serem realizadas com os recursos da Conta do Patrimônio Separado, em: (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e/ou (b) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. e/ou Fitch Ratings Brasil Ltda. e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

**“Assembleia Especial” ou
“Assembleia Especial de
Titulares dos CRI”:**

A Assembleia Especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 15 deste Termo de Securitização.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



“Auditor Independente do Patrimônio Separado”:

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ nº 10.830.108/0001-65, ou o prestador que vier a substituí-lo, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60.

“Aviso ao Mercado”:

O aviso ao mercado da Oferta, disponibilizado em 01 de junho de 2024 nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160.

“B3”:

A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira.

“BACEN”:

O Banco Central do Brasil.

“CCI”:

Quando denominadas em conjunto, CCI 1ª Série e CCI 2ª Série, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

“CCI 1ª Série”:

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa das Debêntures 1ª Série.

“CCI 2ª Série”:

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa das Debêntures 2ª Série.

“CETIP21”:

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário.

“CMN”:

Conselho Monetário Nacional.

“CNPJ”:

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



"Código ANBIMA":	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
"Código ANBIMA de Ofertas Públicas":	Significa o "Código de Ofertas Públicas", publicado pela ANBIMA e em vigor desde 01 de fevereiro de 2024.
"Código Civil":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS":	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Conta do Patrimônio Separado":	Conta corrente nº 99687-5, agência nº 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários.
"Contador do Patrimônio Separado":	Verdus Servicos Profissionais de Contabilidade e Tecnologia S/S Ltda , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amália de Noronha, n.º 151, 5º andar, Conjunto 502, CEP 05.410-010 inscrita no CNPJ sob o 23.092.592/0001-14, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
"Contrato de Distribuição":	O <i>"Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) Séries da 298ª Emissão da Opea Securitizadora S.A."</i> celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora e seus eventuais aditamentos, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a Oferta.
"Controladas":	Tem o significado previsto na Cláusula 8.9.1(vii)ii(c).
"Controladas Relevantes":	Tem o significado previsto na Cláusula 8.9.1(i).
"Controlador":	Tem o significado previsto na Cláusula 8.9.1(i).
"Controladores":	Tem o significado previsto na Cláusula 8.9.1(i).
"Coordenador Líder":	ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



“Créditos do Patrimônio Separado”:

Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59.

Em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, bem como todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado.

“Créditos Imobiliários”:

Os créditos imobiliários devidos pela Devedora provenientes das Debêntures, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário, constituído nos termos deste Termo de Securitização.

“CRI”:

Quando denominados em conjunto, os CRI 1ª Série e CRI 2ª Série.

“CRI 1ª Série”:

Os 148.083 (cento e quarenta e oito mil, oitenta e três) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 298ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.

“CRI 2ª Série”:

Os 551.917 (quinhentos e cinquenta e um mil, novecentos e dezessete) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 298ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.

“CRI em Circulação”:

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão considerados a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora e os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou que possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



"CSLL":	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão das Debêntures":	A data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de junho de 2024.
"Data de Emissão dos CRI":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de junho de 2024.
"Data de Integralização dos CRI":	As datas de integralização dos CRI.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI":	As datas indicadas na Cláusula 6.6 abaixo.
"Data de Vencimento dos CRI 1ª Série":	A data de vencimento dos CRI 1ª Série, qual seja, 15 de junho de 2032.
"Data de Vencimento dos CRI 2ª Série":	A data de vencimento dos CRI 2ª Série, qual seja, 15 de junho de 2032.
"Datas de Vencimento dos CRI"	Quando denominadas em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.
"Debêntures":	Quando denominadas em conjunto, as Debêntures 1ª Série e as Debêntures 2ª Série.
"Debêntures 1ª Série":	A primeira série da 12ª (décima segunda) emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 1ª Série foi definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
"Debêntures 2ª Série":	A segunda série da 12ª (décima segunda) emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 2ª Série foi definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
"Decreto nº 10.278":	Decreto nº 10.278, de 19 de março de 2020, conforme alterado.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



“Despesas”:

Todas e quaisquer despesas, honorários, encargos próprios, custas e emolumentos decorrentes da gestão da estruturação, emissão, distribuição e liquidação dos CRI, conforme indicados na Cláusula 16 deste Termo de Securitização.

“Devedora”:

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta categoria “B” perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o nº 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.095.618.

“Dia(s) Útil(eis)”:

Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional.

“Documento de Aceitação da Oferta”:

O documento que formaliza o ato de aceitação dos termos e condições da Oferta pelo investidor, incluindo o pedido de reserva e a ordem de subscrição, conforme definido na Cláusula 7.5 abaixo.

“Documentos Comprobatórios”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização.

“Documentos da Emissão”:

Quando mencionados em conjunto, **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures, **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** este Termo de Securitização; e os respectivos aditamentos que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Emissão poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

“Documentos da Oferta”:

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, os Prospectos, a Lâmina da Oferta, os Documentos de Aceitação da Oferta, o material publicitário e demais instrumentos divulgados no âmbito da Oferta.

“Documentos da Operação”:

Quando denominados em conjunto, os Documentos da Emissão e os Documentos da Oferta.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



"Efeito Adverso Relevante":	O efeito adverso relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Devedora e/ou no cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações decorrentes da Escritura de Emissão e das Debêntures, no todo ou em parte.
"Emissão":	A presente emissão de CRI, emitidos por meio deste Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora":	OPEA SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Encargos Moratórios":	Os encargos moratórios que, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores em atraso ficarão sujeitos a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, exceto se a mora tiver sido ocasionada por impossibilidade de realização dos pagamentos devidos nos termos deste instrumento pela Securitizadora, em razão de comprovada indisponibilidade no sistema bancário no dia do referido pagamento.
"Escritura de Emissão de CCI":	O " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural</i> " celebrado em 31 de maio de 2024, entre a Emissora, na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante.
"Escritura de Emissão de Debêntures":	O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.</i> " celebrado entre a Emissora e a Devedora, e seus eventuais aditamentos.
"Escriturador dos CRI":	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



“Eventos de Inadimplemento da Emissora”:

Termo de Securitização, responsável pela escrituração dos CRI.

“Eventos de Inadimplemento das Debêntures”:

Os Eventos de Inadimplemento da Emissora indicados na Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização.

Em conjunto, os Eventos de Inadimplemento Automáticos das Debêntures e os Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Debêntures.

“Eventos de Inadimplemento Automáticos das Debêntures”:

Os Eventos de Inadimplemento Automáticos das Debêntures indicados na Cláusula 8.9.1 deste Termo de Securitização.

“Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Debêntures”:

Os Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Debêntures indicados na Cláusula 8.9.2 deste Termo de Securitização.

“Formador de Mercado”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.8 deste Termo de Securitização.

“Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.3 deste Termo de Securitização.

“ICP-Brasil”:

Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.

“IGP-M”:

Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Imóveis Destinação”:

Os imóveis objeto de destinação dos recursos decorrentes das Debêntures, descritos no **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

“Instituição Custodiante”:

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

“Instituições Participantes da Oferta”:

Quando denominado em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.

“Investidores”:

Significa, quando em conjunto, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados.

“Investidores Profissionais”:

Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



“Investidores Qualificados”:

do Brasil; **(ii)** companhias seguradoras e sociedades de capitalização; **(iii)** entidades abertas e fechadas de previdência complementar; **(iv)** pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; **(v)** fundos de investimento; **(vi)** clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; **(vii)** agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; **(viii)** investidores não residentes; e **(ix)** fundos patrimoniais.

Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, quais sejam: **(i)** Investidores Profissionais; **(ii)** pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; **(iii)** as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e **(iv)** clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.

“IOF/Câmbio”:

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.

“IOF/Títulos”:

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.

“IPCA”:

Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“IR”:

Imposto de Renda.

“IRRF”:

Imposto de Renda Retido na Fonte.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



"IRPF":	Imposto de Renda da Pessoa Física.
"IRPJ":	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"ISS":	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Itaú Unibanco":	Significa o instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado São Paulo, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.
"JTF":	Tem o significado atribuído na Cláusula 17.3.1. deste Termo de Securitização.
"JUCESP":	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lâmina da Oferta":	O documento complementar ao Prospecto e consistente com este, que sintetiza o seu conteúdo e as principais características da Oferta, bem com os principais riscos atrelados à Emissora, à Devedora e aos CRI, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160.
"Lei da Liberdade Econômica":	Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei Geral de Proteção de Dados":	Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada.
"Lei nº 6.385":	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.981":	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Lei nº 10.931":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 11.033":	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 12.024":	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
"Lei nº 14.430":	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Legislação Socioambiental":	Leis, regulamentos e normas ambientais e de segurança e saúde ocupacional, inclusive, sem limitação, no que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo, mão-de-obra





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



“MDA”:

infantil, de incentivo à prostituição e/ou crime contra o meio ambiente.

MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

“NIRE”:

Número de Identificação do Registro de Empresas.

“Normas Anticorrupção”:

Quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive a Lei nº 12.846/13 a Lei nº 9.613/98, o Decreto nº 11.129/22, o *UK Bribery Act* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* of 1977, conforme alterado(a)(s) e conforme aplicável.

“Oferta”:

A distribuição pública dos CRI nos termos da Resolução CVM 160.

“Oferta a Mercado”:

O período da oferta em que podem ser realizados esforços de venda dos CRI, inclusive sendo admitidos pedidos de reserva, e que se inicia com a divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, abrangendo também o Período de Distribuição.

“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.6 deste Termo de Securitização.

“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.6.2 deste Termo de Securitização.

“Ordens de Investimento”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.5 deste Termo de Securitização.

“Partes”:

A Emissora e o Agente Fiduciário, denominados conjunta e indistintamente.

“Participantes Especiais”:

As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição.

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, que





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



“Período de Distribuição”:

integram o Patrimônio Separado da presente Emissão, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI.

“Período de Reserva”:

O período da Oferta no qual ocorre a subscrição e integralização dos CRI objeto da Oferta, iniciando-se após, cumulativamente, a obtenção do registro e a divulgação do Anúncio de Início e encerrando-se após a distribuição de todos os CRI objeto da Oferta e a publicação do Anúncio de Encerramento.

“Período de Reserva para Pessoas Vinculadas”:

Significa o período no qual haverá coleta dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, conforme indicado no Aviso ao Mercado e no Prospecto Preliminar.

“Pessoa”:

Significa o período no qual haverá coleta dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI por Investidores considerados Pessoas Vinculadas, conforme indicado no Aviso ao Mercado e no Prospecto Preliminar, sendo certo que o período se encerrará 7 (sete) Dias Úteis anteriores ao Procedimento de *Bookbuilding*.

Qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica.

“Pessoas Vinculadas”:

Os investidores que sejam, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, da Devedora, do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora, pelo Coordenador Líder ou pelos Participantes Especiais; (iii) administradores, funcionários, operadores e





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



	demais prepostos do Coordenador Líder ou Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder ou Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder ou Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder ou Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “iii” a “vi”; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
“PIS”:	Contribuição ao Programa de Integração Social.
“Prazo Máximo de Colocação”:	O prazo máximo de colocação dos CRI de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
“Preço de Integralização”:	O preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, serão integralizados na Conta do Patrimônio Separado pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização.
“Procedimento de Bookbuilding”:	O procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelos Coordenadores, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, o qual definiu (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a Remuneração dos CRI para cada série, e, consequentemente, a taxa para a remuneração das





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



	Debêntures de cada série, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes. O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi divulgado nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, por meio de comunicado ao mercado acerca do resultado e finalização do Procedimento de Bookbuilding, que foi disponibilizado na mesma forma do artigo 13 da Resolução CVM 160.
“Prospecto Definitivo”:	O prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado após o registro da Oferta, nos termos do parágrafo 1º do artigo 59 da Resolução CVM 60, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
“Prospecto Preliminar”:	O prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado nos termos o artigo 20 da Resolução CVM 60, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
“Regime Fiduciário”:	O regime fiduciário instituído por meio deste Termo de Securitização, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados, na forma artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60.
“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”:	Significam as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 01 de fevereiro de 2024.
“Remuneração dos CRI”:	Quando denominado em conjunto, Remuneração dos CRI 1ª Série e Remuneração dos CRI 2ª Série.
“Remuneração dos CRI 1ª Série”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.
“Remuneração dos CRI 2ª Série”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 0 deste Termo de Securitização.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



"Resgate Antecipado dos CRI":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado das Debêntures":	Tem o significado que lhe é atribuído na 8.3 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures"	Tem o significado que lhe é atribuído na 8.7 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI":	Tem o significado que lhe é atribuído na 8.5 deste Termo de Securitização.
"Resolução CMN 4.373":	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
"Resolução CMN 5.118":	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
"Resolução CVM 17":	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 27":	Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 44":	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60":	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 160":	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Sistema de Vasos Comunicantes":	O sistema de vasos comunicantes, por meio do qual a quantidade de CRI foi definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, alocada em cada série, sendo que a quantidade de CRI alocada em uma série foi subtraída da quantidade total de CRI.
"Sociedades":	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



"Taxa DI":

Significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>).

"Titulares dos CRI":

São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI.

"Termo de Securitização":

Significa o presente *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A."*

"Valor Inicial do Fundo de Despesas":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.3 deste Termo de Securitização.

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.3 deste Termo de Securitização.

"Valor Nominal Unitário das Debêntures":

O valor nominal unitário das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

"Valor Nominal Unitário dos CRI":

O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

"Valor Total da Emissão":

O valor total da Emissão será de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão, sendo R\$ 148.083.000,00 (cento e quarenta e oito milhões, oitenta e três mil reais) correspondente ao CRI 1ª Série e R\$ 551.917,00 (quinhentos e cinquenta e um milhões, novecentos e dezessete mil reais) correspondente ao CRI 2ª Série.

1.2. Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas,





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

2. DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI.

2.2. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são oriundos das Debêntures, emitidas pela Devedora em favor da Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representados pelas CCI, e contam com as características descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

2.3. Valor dos Créditos Imobiliários. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários possuem valor nominal equivalente ao Valor Total da Emissão.

2.4. Pagamento do Preço de Integralização das Debêntures: Observada as retenções nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, em contrapartida à subscrição das Debêntures, a Emissora realizará o pagamento do Preço de Integralização à Devedora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Devedora à Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que cumpridas as condições precedentes para integralização das Debêntures previstas no Contrato de Distribuição, nos seguintes prazos: **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI, caso as condições precedentes das Debêntures venham a ser cumpridas e o recebimento dos recursos da integralização dos CRI venha a ocorrer até as 16:00 horas do dia em questão; ou **(ii)** no Dia Útil imediatamente seguinte, caso as condições precedentes das Debêntures venham a ser cumpridas e o recebimento dos recursos da integralização dos CRI venha a ocorrer após as 16:00 horas da primeira Data de Integralização dos CRI.

2.5. Custódia do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures. Uma via eletrônica deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser mantidas pela Instituição Custodiante, que assinará a declaração na forma substancialmente prevista no **Anexo IV** deste Termo de Securitização, na qualidade de fiel depositário, o qual foi contratado para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI e a Escritura de Emissão de Debêntures, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.

3. DOS REGISTROS





DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



3.1. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados pela Securitizadora na B3, conforme disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 14.430, para fins de registro do Regime Fiduciário.

3.2. Registro perante CVM. A Oferta será registrada na CVM, por meio do rito de registro de distribuição automático, não estando a Oferta sujeita à análise prévia da CVM, conforme disposto no artigo 26 da Resolução CVM 160.

3.3. Registro perante ANBIMA. Nos termos do artigo 15 e do parágrafo 1º do artigo 19 das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

4.1. Características dos CRI. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

(i) **Número da Emissão:** a presente Emissão corresponde a 298ª emissão de CRI da Emissora;

(ii) **Número de Séries:** a presente Emissão será realizada em 2 (duas) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, definidas após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding;

(iii) **Lastro dos CRI:** os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes das Debêntures;

(iv) **Valor Total da Emissão:** o Valor Total da Emissão será de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, sendo R\$ 148.083.000,00 (cento e quarenta e oito milhões, oitenta e três mil reais) correspondente ao CRI 1ª Série e R\$ 551.917,00 (quinhentos e cinquenta e um milhões, novecentos e dezessete mil reais) correspondente ao CRI 2ª Série;

(v) **Quantidade de CRI:** serão emitidos 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo 148.083 (cento e quarenta e oito mil, oitenta e três) CRI 1ª Série e 551.917 (quinhentos e cinquenta e um mil, novecentos e dezessete) CRI 2ª Série;

(vi) **Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos em 15 de junho de 2024;

(vii) **Prazo Total e Data de Vencimento dos CRI:** Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, os CRI 1ª Série e CRI 2ª Série têm prazo de vencimento de 2.922 (dois mil, novecentos e vinte e dois) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2032;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



(viii) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(ix) **Atualização Monetária dos CRI:** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;

(x) **Remuneração dos CRI:** os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;

(xi) **Periodicidade de pagamento da amortização do CRI:** sem prejuízo da Amortização Antecipada dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado nos termos da Cláusula 6.5 abaixo;

(xii) **Periodicidade de pagamento da Remuneração do CRI:** sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga nos termos da Cláusula 6.6 abaixo;

(xiii) **Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores em atraso ficarão sujeitos a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, exceto se a mora tiver sido ocasionada por impossibilidade de realização dos pagamentos devidos nos termos deste instrumento pela Securitizadora, em razão de comprovada indisponibilidade no sistema bancário no dia do referido pagamento;

(xiv) **Distribuição Parcial:** não será admitida a distribuição parcial dos CRI;

(xv) **Regime fiduciário:** será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, e dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xvi) **Garantias:** os CRI não contam com nenhum tipo de garantia;

(xvii) **Classificação de Risco:** A Devedora contratou e se obrigou a manter contratada Agência de Classificação de Risco, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, às suas expensas, durante o prazo de vigência das Debêntures, em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM 60, para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI, observado o disposto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização;

(xviii) **Coobrigação da Emissora:** não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



(xix) **Forma de subscrição e integralização dos CRI:** os CRI serão integralizados à vista na Conta do Patrimônio Separado, pelo Preço de Integralização, na respectiva data de subscrição, em moeda corrente nacional, por meio da B3, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização dos CRI, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

a) constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI por meio da assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures; e

b) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelo assessor legal do Coordenador Líder contratado no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;

c) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Devedora contratados no âmbito da Oferta, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta.

(xx) **Forma e Comprovação de Titularidade:** os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3. Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado, sem necessidade de Assembleia Especial, para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI;

(xxi) **Ambiente de depósito, distribuição, custódia eletrônica e liquidação financeira:** os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3;

(xxii) **Local de Emissão:** São Paulo, SP;

(xxiii) **Código ISIN:** CRI 1ª Série BRRBRACRIOA1 | CRI 2ª Série: BRRBRACRIOB9;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



(xxiv) **Fatores de Risco:** conforme Cláusula 19 deste Termo de Securitização; e

(xxv) **Classificação ANBIMA dos CRI:** conforme disposto no parágrafo único do artigo 4º do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) “Corporativo”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) “Concentrado”, sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Outros”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “i” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) são lastreados nas Debêntures, que se enquadra na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

4.1.1. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. Não será admitida revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI, observado o disposto na Cláusula 5.10 abaixo.

4.2. Aprovações Societárias. A Emissora e a Devedora obtiveram todas as aprovações societárias necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, bem como à Emissão das Debêntures e dos CRI, conforme aplicável.

(i) a Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9; e

(ii) A emissão das Debêntures e a Oferta foram realizadas com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 29 de maio de 2024, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCESP em 11 de junho de 2024, sob o nº 218.844/24-4, e publicada no jornal Diário de Notícias em 18 de junho de 2024, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, §5º, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

4.3. A Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado



DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Destinação dos Recursos pela Emissora. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor da integralização das Debêntures.

5.2. Destinação dos Recursos pela Devedora. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos captados com a emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora diretamente e/ou pelas suas controladas, diretas ou indiretas, e/ou investidas, considerando inclusive o condomínio ou consórcios dos *shopping centers*, nos termos do **Anexo VI** deste Termo de Securitização ("**Sociedades**"), até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma dos imóveis indicados no **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

5.2.1. Os recursos acima mencionados serão transferidos pela Devedora para as Sociedades, por meio de: (i) aumento de capital das Sociedades; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.

5.2.2. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou pelas Sociedades em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou às Sociedades, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

5.3. A Devedora enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no último dia útil dos meses de janeiro e julho, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Destinação aplicados nos respectivos períodos findos em junho e dezembro, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, respeitado o aqui previsto.

5.4. Para fins deste Termo de Securitização, entende-se como "Documentos Comprobatórios", os termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

5.5. O Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de verificação da destinação dos recursos, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação acima. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, manutenção, construção ou reforma de imóvel, líquidos de quaisquer impostos.

5.6. O **Anexo VI** deste Termo de Securitização descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras dos Imóveis Destinação.

5.7. A Devedora se obrigou no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irratável, a indenizar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

5.8. A Devedora declarou no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures que os valores a serem gastos na destinação de recursos prevista acima não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Devedora ou quaisquer outras emissões da Devedora.

5.9. Os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão ser devidamente destinados aos Imóveis Destinação até a Data de Vencimento, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE e observado o disposto abaixo.

5.10. Os recursos serão integralmente utilizados pela Devedora nas porcentagens indicadas no **Anexo VI** deste Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada pela Devedora por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora e devendo ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e este Termo de Securitização, previamente a efetiva alteração, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação, o qual as Partes se obrigam a celebrar.

5.11. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



de inadimplemento das Debêntures e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo poderá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

5.12. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos Imóveis Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, mediante prévia decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. Caso proposto pela Devedora, tal inserção deverá ocorrer se aprovada em Assembleia Especial pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.

5.13. A inserção de novos Imóveis Destinação deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Emissora, conforme orientado em assembleia pelos Titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de Titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

5.14. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado ou do resgate antecipado total das Debêntures e/ou dos CRI, os recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos oriundos das Debêntures deverão seguir a destinação prevista nesta cláusula, até (i) a Data de Vencimento dos CRI original, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures e consequentemente Resgate Antecipado dos CRI; ou (ii) a data em que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro.

5.15. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da destinação de recursos.

6. DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

6.2. Remuneração dos CRI.

6.2.1. Remuneração dos CRI 1ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”) acrescida de sobretaxa de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 1ª Série**”). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série devida na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série até a data de cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

n = número total de Taxas DI, consideradas no cálculo do ativo.

TDI_k - Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

k – Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

DI_k - Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



FatorSpread = Fator de Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{360}} \right]$$

onde:

Spread = 0,3000

n = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 1ª Série, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $[1 + \text{TDI}]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + \text{TDI}]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento
- (d) Para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 25, o DI considerado será o publicado no final do dia 22 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que os dias 25, 24, 23 e 22 são Dias Úteis).

6.3. Remuneração dos CRI 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 103,00% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“**Remuneração dos CRI 2ª Série**” e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série, a “**Remuneração dos CRI**”). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = \text{VNE} \times (\text{Fator DI} - 1)$$

Sendo que:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



J = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série devida na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

nDI = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro;

K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n";

p = 103,00;

TDIk - Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k - Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $[1 + TDI_k \times p/100]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + TDI_k \times p/100]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
- (e) Para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



relação à data de cálculo. (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 25, o DIk considerado será o publicado no final do dia 22 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que os dias 25, 24, 23 e 22 são Dias Úteis).

6.4. Indisponibilidade da Taxa DI. Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da respectiva Remuneração dos CRI, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora ou entre Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

6.4.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação, entre os Titulares dos CRI (de forma separada de acordo com os CRI de cada uma das séries) em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado interbancário vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração dos CRI quando do cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização.

6.4.2. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial de Titulares dos CRI prevista acima, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não será realizada e a Taxa DI, a partir da data de sua validade, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização.

6.4.3. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro da Remuneração dos CRI entre a Devedora e os Titulares dos CRI das respectivas séries, ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Devedora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis anteriores ao prazo de resgate previsto na Cláusula 6.4.4 abaixo.

6.4.4. O resgate da totalidade das Debêntures pela Devedora, na hipótese prevista na Cláusula 6.4.3 acima ensejará o resgate antecipado da totalidade dos respectivos CRI pela Emissora, que deverá resgatar a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva Assembleia





DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Especial ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em sede de segunda convocação, ou na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, será utilizado, para apuração da Remuneração dos CRI, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.5. Periodicidade de pagamento da amortização do CRI. Sem prejuízo da Amortização Antecipada dos CRI, vencimento antecipado, Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 2 (duas) parcelas idênticas, a partir do 7º (sétimo) ano (inclusive), contado da Data de Emissão, sendo a primeira parcela devida em 16 de junho de 2031 e a última na Data de Vencimento, conforme cronograma abaixo (**"Amortização Programada dos CRI"**):

Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série
1ª	16 de junho de 2031	50,0000%
2ª	Data de Vencimento	100,0000%

6.6. Periodicidade de pagamento da Remuneração do CRI. Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga semestralmente sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de dezembro de 2024, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização (**"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"**).

6.7. Ordem de Prioridade de Pagamento. A partir da Data de Emissão dos CRI até a liquidação integral dos CRI, os recursos financeiros do Patrimônio Separado deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (iii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (iv) Remuneração dos CRI vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (v) Amortização ordinária dos CRI vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (vi) Remuneração dos CRI do período em referência; e



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



(vii) Amortização programada dos CRI.

6.7.1. Após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário, se houver recursos livres excedentes, integrando o Patrimônio Separado, serão devolvidos à Devedora exceto multas, encargos ou penalidades devidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.8. Atraso no recebimento dos pagamentos. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.9. Local de pagamento. Os pagamentos dos CRI custodiados eletronicamente na B3 serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará os valores devidos aos Titulares dos CRI disponíveis em sua sede.

6.10. Prorrogação de prazos de pagamento. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o pagamento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6.11. Intervalo entre o recebimento e o pagamento. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI.

6.12. Aplicações Financeiras Permitidas. O valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta do Patrimônio Separado, serão aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas até cada Data de Pagamento da Remuneração dos CRI e eventuais rendimentos serão de titularidade da Emissora.

6.12.1. A Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a garantia de rendimento mínimo, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

6.12.2. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre as Aplicações Financeiras Permitidas.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



6.12.3. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

6.13. Direito ao Recebimento: Farão jus aos pagamentos previstos neste Termo de Securitização aqueles que forem Titulares dos CRI no Dia Útil imediatamente anterior às datas de pagamento.

7. DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

7.1. Plano de Distribuição. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme pelo Coordenador Líder, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7.1.1. A Oferta será protocolada e registrada perante a CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários destinada exclusivamente a Investidores, não sendo objeto de análise prévia da CVM.

7.1.2. O exercício pelo Coordenador Líder da garantia firme de colocação dos CRI está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.

7.1.3. O Coordenador Líder elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(ii)** o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e **(iii)** que os investidores e os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao exemplar do Prospecto Preliminar da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto ao Coordenador Líder.

7.2. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, nos termos da Resolução da CVM 30.

7.2.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: **(i)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliário no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou **(ii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

7.2.2. O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta.

7.3. Oferta a Mercado. Após o protocolo do pedido de registro automático da Oferta, a divulgação do Aviso ao Mercado, e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas





DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



apresentações para potenciais investidores conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Devedora.

7.3.1. Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Devedora, à Emissora e às Instituições Participantes da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

7.3.2. Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

7.3.3. Nos termos do artigo 12, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, as Instituições Participantes da Oferta devem se identificar, incluindo informações pelas quais possam ser contatadas, bem como explicitar a sua ligação com a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder, bem como o fato de que está participando, ou espera participar, do esforço de colocação da Oferta, nos Documentos da Oferta aplicáveis.

7.4. Coleta de Intenções de Investimento. Nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 65 da Resolução CVM 160, foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRI, realizado pelos Coordenadores em conjunto com a Devedora e a Emissora, sendo que o Procedimento de Bookbuilding determinou (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a Remuneração dos CRI para cada série, e, conseqüentemente, a taxa para a remuneração das Debênture de cada série.

7.4.1. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries foi deduzida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida corresponde à quantidade total de CRI.

7.4.2. Os CRI foram alocadas entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de Bookbuilding e o interesse de alocação da Devedora e dos Coordenadores. Não foi definido quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries.

7.4.3. Nos termos do artigo 61, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, os critérios objetivos que presidiram a fixação da Remuneração são os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima para Remuneração dos CRI de cada série no Prospecto Preliminar; (ii) os investidores indicaram, nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, uma taxa mínima de Remuneração dos CRI para cada série, observada a taxa máxima



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



estabelecida para Remuneração dos CRI de cada série, bem como a quantidade de CRI da(s) série(s) que desejam subscrever, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso; e (iii) foram consideradas as intenções de investimento realizadas por Investidores, admitindo-se a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, que indicaram a menor taxa para a Remuneração dos CRI, sendo que foram adicionadas as intenções de investimento realizadas por investidores que indicaram taxas superiores até que seja atingido Volume Total de Emissão para definição da taxa final da Remuneração dos CRI, que foi a taxa fixada com o Procedimento do Bookbuilding.

7.5. Procedimento de Distribuição. Durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, ocorrerá o procedimento de coleta de intenções de investimento dos Investidores, por meio da apresentação pelos Investidores às Instituições Participantes da Oferta de pedidos de reserva para subscrição dos CRI, por meio de formalização de instrumento próprio, contendo a aceitação dos termos e condições da Oferta ("**Documento(s) de Aceitação da Oferta**") e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, por meio da apresentação pelos Investidores Profissionais às Instituições Participantes interessados na subscrição dos CRI de ordens de investimento ("**Ordem de Investimento**"), observar os seguintes procedimentos e condições:

- (i) durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores interessados poderá efetuar o pedido de reserva perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Documento de Aceitação da Oferta ou o envio da Ordem de Investimento. Os Participantes Especiais consolidarão os pedidos de reserva recebidos e no dia do Procedimento de *Bookbuilding* enviarão uma ordem de investimento consolidada para o Coordenador Líder. O Investidor poderá efetuar um ou mais pedidos de reserva em apenas uma Instituição Participante da Oferta, sem limitação, inexistindo limites máximos de investimento;
- (ii) o Investidor Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, no Documento de Aceitação da Oferta sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso, sob pena de cancelamento de seu pedido de reserva pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o receber;
- (iii) no Documento de Aceitação da Oferta ou na Ordem de Investimento, os Investidores, inclusive os qualificados como Pessoas Vinculadas, poderão indicar uma taxa mínima de Remuneração dos CRI, observado a taxa máxima estabelecida como teto pelo Coordenador Líder para a Remuneração dos CRI para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, bem como a quantidade de CRI das séries que desejam subscrever, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso;
- (iv) os Documentos de Aceitação da Oferta são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de alteração das circunstâncias ou modificação da Oferta, nos termos da Cláusula 7.9 abaixo, nas quais poderá o referido Investidor desistir do pedido de reserva nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do pedido de reserva à Instituição Participante da Oferta que





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



recebeu o seu Documento de Aceitação da Oferta, em conformidade com as previsões do respectivo Documento de Aceitação da Oferta;

(v) caso seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e os Documentos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento formalizados pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, exceto pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que enviem seus Documentos de Aceitação da Oferta durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas. Caso não seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade dos CRI ofertados, será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, até o percentual de 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;

(vi) serão atendidas as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores interessados em subscrever os CRI, que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação da Oferta que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a taxa máxima dos CRI da respectiva série), até que seja atingido o Volume Final da Emissão para definição da Remuneração dos CRI da respectiva série, que será a taxa fixada para a Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável a todos os Investidores. Fica claro desde já que Documentos de Aceitação ou Ordens de Investimento de Investidores que indicarem taxas superiores à taxa teto serão automaticamente canceladas;

(vii) caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Documentos de Aceitação da Oferta recebidos pelos Coordenadores excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidos os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, conforme aplicável a cada série, adicionando-se os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento que indicaram taxas de Remuneração dos CRI superiores até atingir o Volume Total da Emissão para definição da taxa de Remuneração dos CRI para cada série, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Documentos de Aceitação da Oferta e todas as Ordens de Investimento admitidos que indicaram as taxas de Remuneração de CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado no respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, independentemente de quando foi recebido o Documento de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento;

(viii) a alocação dos CRI entre a(s) série(s) será realizada no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade de CRI a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que, qualquer série poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na(s) série(s) remanescente(s), nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*; e

(ix) até o final do Dia Útil imediatamente posterior à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder informará aos Investidores, por meio do seu





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização dos CRI referente aos CRI alocados nos termos acima previstos ao Coordenador Líder ou ao respectivo Participante Especial que recebeu o Documento de Aceitação da Oferta, com recursos imediatamente disponíveis, observado o Prazo Máximo de Colocação.

7.5.1. Nos termos da Resolução da CVM 27, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Documento de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor (i) aceitou participar da Oferta, (ii) aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da taxa final de Remuneração dos CRI, (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta e (iv) se comprometeu e a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

7.5.2. O Coordenador Líder e os Participantes Especiais recomendarão aos Investidores interessados na formalização do Documento de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme aplicável, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Documento de Aceitação da Oferta ou na Ordem de Investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de Securitização, no Prospecto Preliminar, especialmente as informações constantes na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora e da Devedora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Preliminar, por referência; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de formalizarem o seu Documento de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do pedido de reserva ou intenção de investimento; e (iii) entrem em contato com as Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a formalização do Documento de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelas Instituições Participantes da Oferta.

7.6. Liquidação das ordens de investimento. Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

7.6.1. A integralização dos CRI está condicionada ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.

7.6.2. Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.





DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



7.6.3. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta do Patrimônio Separado.

7.6.4. Será admitido ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma série em cada Data de Integralização dos CRI.

7.7. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

7.8. Formador de Mercado. Nos termos do inciso II do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, o Coordenador Líder recomendou à Securitizadora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. Com base em referida recomendação, foi contratado o Itaú Unibanco, foi contratado pela Devedora como Formador de Mercado ("Formador de Mercado"), escolhido de comum acordo entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, sendo os custos arcados exclusivamente pela Devedora.

7.8.1. A contratação do Formador de Mercado tem a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 na forma e conforme as disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, do "Manual de Normas para Formador de Mercado", do "Comunicado 111", na forma e conforme disposições da "Resolução da BM&FBOVESPA nº 300/2004-CA.

7.8.2. O Formador de Mercado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso o Formador de Mercado esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) em comum acordo entre a Emissora e o Formador de Mercado. Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Formador de Mercado, sem a observância das hipóteses previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial. Caso ocorra qualquer das possíveis substituições acima enumeradas, este Termo de Securitização deverá ser objeto de aditamento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições..

7.9. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

7.9.1. Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a Emissora e/ou o Coordenador Líder, sempre em concordância com a Devedora, podem revogar ou modificar as condições da Oferta, sem a necessidade de aprovação prévia da CVM.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- 7.9.2.** A revogação da Oferta ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta comunicado ao mercado informando sobre a modificação ("**Anúncio de Retificação**"). Os investidores que já tenham aceitado a Oferta, serão diretamente comunicados pelo Coordenador Líder/pela Securitizadora por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio ("**Período de Desistência da Oferta**"). Tais comunicações devem ser mantidas à disposição da CVM pelo prazo de 5 (cinco) anos após o encerramento da Oferta.
- 7.9.3.** Após a publicação do Anúncio de Retificação, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais somente aceitarão novas ordens de investimento daqueles investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, nos termos do Anúncio de Retificação.
- 7.9.4.** Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.
- 7.9.5.** Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observados que tais valores serão restituídos, se aplicável, sem qualquer remuneração, correção ou atualização. Nesse caso, os investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição referentes ao CRI já integralizados.
- 7.10.** Depósito para distribuição e negociação. Os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.
- 7.11.** Negociação. A negociação dos CRI somente pode ser realizada (i) aos Investidores, após a divulgação do Anúncio de Encerramento; e (ii) ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme dispõe o inciso III, do artigo 86, da Resolução CVM 160.
- 7.12.** Meio de Divulgação. As divulgações da Oferta serão realizadas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Emissora, da B3 e da CVM. Adicionalmente, a critério da Emissora, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros





meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160.

7.12.1. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, Anúncio de Encerramento e demais comunicados relacionados à Oferta, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação a versão eletrônica do respectivo documento, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

8. DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Amortização Antecipada dos CRI. A Emissora deverá promover a amortização antecipada dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, na hipótese de Amortização Antecipada das Debêntures.

8.1.1. A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos da Amortização Antecipada das Debêntures na Amortização Antecipada dos CRI, sendo certo que a Amortização Antecipada dos CRI somente será efetuada após o recebimento na Conta do Patrimônio Separado dos recursos da Devedora para a Amortização Antecipada das Debêntures.

8.1.2. A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização da Amortização Antecipada dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

8.1.3. A data para realização de qualquer Amortização Antecipada dos CRI deverá obrigatoriamente ser um Dia Útil.

8.1.4. A Amortização Antecipada dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

8.1.5. O valor da Amortização Antecipada dos CRI será equivalente ao valor obtido pela Emissora no âmbito da Amortização Antecipada das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 8.3. abaixo

8.2. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou de uma das séries, conforme o caso ("**Resgate Antecipado**"), nas hipóteses de **(i)** Resgate Antecipado das Debêntures; **(ii)** Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI; **(iii)** Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; e **(iv)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures, observado os termos e condições previstos abaixo.

8.2.1. A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes da liquidação antecipada das Debêntures no Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuada após o recebimento na Conta do Patrimônio Separado dos recursos da Devedora para o Resgate Antecipado das Debêntures.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



8.2.2. A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização do resgate antecipado, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

8.2.3. Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

8.2.4. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

8.2.5. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI.

8.2.6. Na ocorrência do Resgate Antecipado, caso a destinação dos recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

8.2.7. O resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

8.2.8. O valor do Resgate Antecipado dos CRI será equivalente ao valor obtido pela Emissora no âmbito do Resgate Antecipado das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 8.4. abaixo.

8.3. Amortização Antecipada das Debêntures. Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições abaixo, realizar a amortização antecipada facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série ("**Amortização Antecipada das Debêntures**").

8.3.1. Por ocasião da Amortização Antecipada das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série, se houver, e (iii) de prêmio de valor equivalente ao percentual indicado na tabela abaixo ("**Prêmio de Amortização Extraordinária**"), aplicável à data da Amortização Extraordinária, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data da Amortização Extraordinária até a Data de Vencimento:

Data da Amortização Extraordinária	Percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária (ao ano)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Data de Emissão até 15 de junho de 2026 (exclusive)	0,40%
15 de junho de 2026 (inclusive) até 15 de junho de 2028 (exclusive)	0,30%
15 de junho de 2028 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20%

8.3.2. O Prêmio de Amortização Extraordinária será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUdebênture}$$

Onde:

Prêmio = percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária, indicado na Cláusula 8.3.1 acima aplicável à Data da Amortização Extraordinária Facultativa;

PUdebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da efetiva Amortização Extraordinária (exclusive), acrescido de eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série (se houver); e

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

8.3.3. Caso a data da Amortização Antecipada das Debêntures coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de remuneração das Debêntures, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário após o referido pagamento.

8.3.4. A Amortização Antecipada das Debêntures somente será realizada mediante comunicação à Emissora, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da efetiva Amortização Antecipada das Debêntures, devendo a Devedora indicar (i) a data da efetiva realização da Amortização Antecipada das Debêntures, que deverá ser Dia Útil; (ii) o percentual do Valor Nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures de cada série a ser amortizado, (iii) o local de realização e o procedimento de amortização; bem como (iv) quaisquer outras informações relevantes relacionadas à Amortização Antecipada das Debêntures, sendo certo que a Amortização Extraordinária das Debêntures somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



8.3.5. A realização da Amortização Antecipada das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da(s) respectiva(s) série(s) objeto da Amortização Antecipada das Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário das Debêntures ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures, conforme o caso.

8.4. Resgate Antecipado das Debêntures. Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições abaixo, realizar o resgate antecipado de uma ou ambas as séries, com consequente cancelamento das Debêntures ("**Resgate Antecipado das Debêntures**").

8.4.1. Por ocasião do Resgate Antecipado das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao valor nominal unitário ou saldo do Valor Nominal das Debêntures da respectiva série resgatada, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures (exclusive), (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série, se houver, e (iii) acrescido de um prêmio, de prêmio de valor equivalente ao percentual indicado na tabela abaixo ("**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo**"), aplicável à data do Resgate Antecipado Facultativo, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data do Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento:

Data do Resgate Antecipado Facultativo	Percentual do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo (ao ano)
Data de Emissão até 15 de junho de 2026 (exclusive)	0,40%
15 de junho de 2026 (inclusive) até 15 de junho de 2028 (exclusive)	0,30%
15 de junho de 2028 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20%

8.4.2. O Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUdebênture}$$

Onde:

Prêmio = percentual do prêmio do Resgate Antecipado Facultativo indicado na Cláusula 8.4.1 acima aplicável à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



PUdebênture = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive), acrescido de eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série (se houver); e

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

8.4.3. O Resgate Antecipado das Debêntures somente poderá ocorrer mediante notificação à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis da data estabelecida para ocorrência do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures, sendo certo que o Resgate Antecipado das Debêntures somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

8.4.4. A comunicação do Resgate Antecipado das Debêntures, deverá descrever **(i)** a data de Resgate Antecipado das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** estimativa do montante de Resgate Antecipado das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso.

8.4.5. As Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, objeto de Resgate Antecipado das Debêntures, deverão necessariamente ser canceladas.

8.4.6. Não será permitido, em nenhuma hipótese, o resgate antecipado parcial das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso.

8.4.7. Caso a data de realização do Resgate Antecipado das Debêntures coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do valor nominal unitário após o referido pagamento.

8.4.8. Na ocorrência do Resgate Antecipado das Debêntures, caso a destinação dos recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

8.5. Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI. Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento dos CRI, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Cláusula 6.4 acima, sem que haja acordo sobre o novo índice na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da respectiva série ou em caso de ausência de quórum de instalação





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



e/ou deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI ("**Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI**").

8.5.1. A Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, conforme o caso, mediante o pagamento do valor nominal unitário das Debêntures ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures, acrescido da remuneração das Debêntures, conforme o caso, sendo que esta última será calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

8.6. Oferta de Resgate Antecipado. Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado para a totalidade das Debêntures da respectiva série, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares dos CRI ("**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**").

8.6.1. A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação individual enviada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 30 (trinta) dias de antecedência da data em que se pretende realizar o resgate antecipado, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) se a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será relativa a uma ou todas as séries; (b) o valor do prêmio de resgate, caso existente; (c) forma de manifestação, à Devedora, pela Securitizadora; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e, consequentemente dos CRI da respectiva série, que deverá ser um Dia Útil; e (e) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI da respectiva série.

8.6.2. Recebida a referida comunicação, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ("**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"), sendo assegurado a todos os Titulares dos CRI da respectiva série igualdade de condições para aceitar o resgate das Debêntures e, consequentemente dos CRI, por eles detidas.

8.6.3. Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI da respectiva série que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Securitizadora, a qual ocorrerá em uma única data para todas as Debêntures e, consequentemente dos CRI da respectiva série, observado que a Devedora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de Debêntures e, consequentemente dos CRI da respectiva série, que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

8.6.4. A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures à aceitação da Emissora por um percentual mínimo de Debêntures, e consequentemente dos





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI da respectiva série, a ser por ela definido quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a ser indicado na comunicação da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

8.6.5. O valor a ser pago à Securitizadora será equivalente ao valor nominal unitário das debêntures ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, acrescido (a) da remuneração das Debêntures da respectiva série, calculado *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização, ou a data do pagamento da remuneração das Debêntures anterior da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures da respectiva série objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (b) dos Encargos Moratórios e demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série, se houver; e (c) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

8.6.6. Os CRI da respectiva série resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

8.6.7. O resgate antecipado proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados por ela. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.

8.6.8. A Emissora deverá notificar a B3 e a ANBIMA, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre a realização do resgate antecipado proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização.

8.7. Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures: Se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da emissão das Debêntures, bem como caso a RCA da Devedora ou a Escritura de Emissão de Debêntures tornem-se integralmente inválidas ou ineficazes, em quaisquer dos casos em virtude de decisão ou sentença judicial imediatamente exigível, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da referida decisão judicial, pelo valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da respectiva remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade ("**Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures**").

8.8. Aquisição Facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

8.9. Eventos de Inadimplemento das Debêntures.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



8.9.1. Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos das Debêntures indicados abaixo acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e o consequente Resgate Antecipado dos CRI:

- (i) decretação de falência da Devedora, de qualquer uma de suas controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Devedora, calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres) ("**Controladas Relevantes**") ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, "**Controladores**" ou "**Controlador**", quando referido individualmente);
- (ii) pedido de autofalência pela Devedora, por qualquer de suas Controladas Relevantes ou por qualquer de seus Controladores;
- (iii) pedido de falência da Devedora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;
- (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (v) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores;
- (vi) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) aprovação, pela Devedora, de:
 - i. incorporação (somente quando a Devedora for a incorporada), fusão ou cisão da Devedora, exceto se, conforme previsto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações:
 - (a) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou
 - (b) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 3 (três) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
 - ii. incorporação de outra(s) sociedade(s), ou incorporação de ações, fusão





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



ou cisão de qualquer controlada da Devedora, exceto se:

- (a) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI;
 - (b) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 06 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
 - (c) qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Devedora e qualquer das controladas da Devedora ("**Controladas**") ou exclusivamente entre as Controladas; ou
 - (d) não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do EBITDA, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele divulgado no trimestre anterior a emissão das Debêntures, exceto se, o EBITDA resultante após a transferência do(s) ativo(s) continue sendo superior ao EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Devedora divulgado no primeiro trimestre de 2024. Para os fins deste Termo de Securitização, "EBITDA" corresponde ao resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das receitas e despesas financeiras líquidas, do valor justo de instrumentos financeiros e de capital e das depreciações, amortizações e exaustões;
- (viii) alteração do Controle direto ou indireto da Devedora, exceto se (a) tal alteração tenha sido previamente aprovada pela Emissora conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou (b) tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 03 (três) meses contados da data em que ocorrer a alteração do Controle, da data em que for celebrado acordo para a alteração do Controle ou da data de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- (ix) redução do capital social da Devedora em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do capital social reportado no balanço patrimonial da última informação financeira trimestral ou anual divulgada pela Devedora, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- (x) não pagamento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, à Escritura de Emissão ou aos demais Documentos da Operação, na respectiva data de pagamento das Debêntures prevista, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo vencimento ou do término do prazo de cura eventualmente existente;
- (xi) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social nesta data, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;
- (xii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii) vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, decorrente de contratos financeiros, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo;
- (xiv) protesto legítimo de títulos contra a Devedora ou qualquer de suas Controladas Relevantes, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Emissora que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado ou sustado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado ou garantido em juízo; e
- (xv) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos créditos imobiliários originários das Debêntures, da Escritura de Emissão, e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Devedora, pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas ou Controladores.

8.9.2. Constituem Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Debêntures:

- (i) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (ii) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



descumprimento, Emissora à Devedora, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

- (iii) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulado na referida decisão, igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas);
- (iv) transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Devedora, vigente na última apuração trimestral da Devedora na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão, a qual deverá ser comprovada as referidas premissas à Emissora, exceto se (a) o EBITDA resultante após a transferência do(s) ativo(s) continue sendo superior ao EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Devedora divulgado no primeiro trimestre de 2024, (b) tal transferência for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas, (c) tal transferência for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para aprovação de aquisição de Ativos pela Devedora;
- (v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se incompletas ou incorretas, caso não sejam sanadas no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação pela Emissora à Devedora;
- (vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora nas cláusulas abaixo e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se falsas;
- (vii) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das Normas Anticorrupção, conforme decisão judicial condenatória já legalmente exequível, cujo efeito não tenha sido suspenso ou esteja em análise pelo juízo competente, se assim requerido pela parte; e
- (viii) não utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 5.2. acima.

8.9.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos das Debêntures, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial e consequente Resgate Antecipado dos CRI.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



8.9.4. Para efeitos dos itens (vii)i(a), (vii)ii(a), (viii)(a) e (ix) da Cláusula 8.9.1 acima, a Devedora deverá comunicar sua intenção para a Emissora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da realização de qualquer uma das operações descritas nos itens acima mencionados.

8.9.5. Para efeitos dos itens (vii)i(b), (vii)ii(b) e (viii)(b) da Cláusula 8.9.1 acima, a Devedora deverá resgatar parcialmente as Debêntures na quantidade que for necessária para o pagamento do resgate dos CRI devido aos Titulares de CRI que exercerem o direito de resgatá-los na forma prevista nos referidos itens (vii)i(b), (vii)ii(b) e (viii)(b) da Cláusula 8.9.1 acrescidos da Remuneração dos CRI devida na forma prevista neste Termo de Securitização, conforme valores a serem informados pela Emissora à Devedora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação da Emissora.

8.9.6. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Debêntures previstos na Cláusula 8.9.2, a Devedora deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures e consequente Resgate Antecipado dos CRI, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 15 abaixo.

8.9.7. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, o Titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou seja, em caso (i) de não instalação da referida assembleia especial de Titulares dos CRI, em segunda convocação, (ii) de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) de não ser aprovada deliberação pelo vencimento antecipado na forma prevista neste Termo de Securitização, não será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

8.9.8. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures, acrescido da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios.

8.9.9. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, deverão





ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável; (iii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iv) remuneração das Debêntures vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (v) amortização ordinária das Debêntures vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (vi) remuneração das Debêntures vincenda das Debêntures; e (vii) amortização ordinária vincenda das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de remuneração, encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

9. DAS GARANTIAS

9.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

10. DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

10.1. A Devedora contratou e se obrigou a manter contratada Agência de Classificação de Risco, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, às suas expensas, durante o prazo de vigência das Debêntures, em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11, obrigando-se a:

- (i) monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação das Debêntures;
- (ii) divulgar e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e
- (iii) entregar à Emissora e ao Agente Fiduciário cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios da classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação.

10.2. Caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal classificação de risco, a



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Devedora deverá contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação da Emissora, bastando notificar a Emissora, desde que tal agência de classificação de risco seja **Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.** ou **Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda.** ou outra agência de classificação de risco desde que aprovada por Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para este fim.

10.3. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://www.opecapital.com/pt/>, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

10.4. A classificação de risco da Oferta não poderá ser interrompida, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60.

10.5. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento e revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60.

11. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

11.1. Escriturador. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

11.2. Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

11.3. Auditor Independente. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

11.4. Substituição dos Prestadores de Serviço. A substituição do Agente de Liquidação, do Escriturador e do Auditor Independente do Patrimônio Separado pode ocorrer independentemente da destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado, inclusive, em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da Emissão e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.

11.4.1. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os CRI sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

12. DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização, a realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo obtido todas as autorizações, consentimentos e licenças, inclusive, sem limitação, aprovações societárias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e à Emissão dos CRI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização têm poderes societários ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações aqui estabelecidas;
- (iv) este Termo de Securitização é validamente celebrado e consubstancia-se em relação jurídica legal, regularmente constituída, válida, vinculante e exequível, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (v) os Créditos Imobiliários são válidos, eficazes, exequíveis e de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo de seu conhecimento qualquer ato ou fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar o presente Termo de Securitização;
- (vi) não foi citada, notificada ou intimada sobre qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral, pessoal ou real, de qualquer natureza, que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (a) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (b) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade do Contrato de Cessão; ou (c) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (viii) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ix) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela ICP-Brasil;
- (x) cumpre, e faz com que seus controladores, suas controladas e coligadas, e seus respectivos representantes cumpram, a Normas Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Normas Anticorrupção; (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Normas Anticorrupção; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; **(f)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que esteja sujeita, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Normas Anticorrupção;

(xi) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;

(xii) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Titulares dos CRI;

(xiii) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação; e

(xiv) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

12.2. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade.

12.3. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que irá:

(i) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Resolução CVM 44, bem como na Lei das Sociedades por Ações, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- (ii) elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iii) enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas aplicáveis e descritas no Artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iv) divulgar as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social;
- (v) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (vi) fornecer e/ou informar, conforme o caso, ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) anualmente, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
 - (b) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório, fornecer o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento (i) que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização e nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, conforme indicada no Anexo Complementar III, artigo 4, parágrafo 2º, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas;
 - (c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação neste sentido, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- (d) na mesma data de suas publicações, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;
- (e) em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma os CRI;
- (f) em até 2 (dois) Dias Úteis, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (g) em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures que sejam de seu conhecimento, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora;
- (h) em até 2 (dois) Dias Úteis da data do seu conhecimento, a Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas; e
- (i) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado.
- (vii) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
- (viii) manter sempre válido e atualizado seu registro de sociedade por ações na CVM;
- (ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante e escriturador na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços;
- (x) sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- (xi) não realizar negócios ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos





DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xiii) contratar e manter contratada, durante toda a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e banco liquidante dos CRI;

(xiv) não ceder ou constituir qualquer ônus ou gravame sobre os Créditos Imobiliários, exceto nas situações expressamente aprovadas neste Termo de Securitização ou mediante a prévia e expressa autorização da Assembleia Especial;

(xv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento;

(xvi) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado que não sejam entes regulados pela CVM cumprem as exigências do Artigo 36, I, II e III da Resolução CVM 60; e

(xvii) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados para fins da presente Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

13. DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

13.2. Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado (i) constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese; (ii) permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização; (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

13.3. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

13.4. Obrigações do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

13.5. Controle de Recursos. Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. A Conta do Patrimônio Separado será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.

13.6. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em 30 de junho de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 30 de junho de 2025.

13.7. Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

13.8. Inadimplemento da Emissora. A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (cada um, um **"Evento de Inadimplemento da Emissora"**):

- (i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, por culpa ou dolo da Emissora, observado os termos previstos na Cláusula 13.9 deste Termo de Securitização;
- (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores;
- (iii) requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (v) pedido de autofalência formulado pela Emissora;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;

(vii) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento;

(viii) violação pela Emissora de qualquer dispositivo da Normas Anticorrupção, da Legislação Socioambiental e/ou da Lei Geral de Proteção de Dados;

(ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou

(x) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial.

13.8.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário do conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

13.8.2. Caso seja verificada a hipótese prevista no item (i) da Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização, caberá à Emissora ou, caso esta não o faça, ao Agente Fiduciário, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

13.8.3. Caso seja verificada a insolvência da Emissora e/ou qualquer das hipóteses previstas nos itens (ii) a (v) da Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo prazo de realização será de até 20 (vinte) dias em primeira convocação e até 8 (oito) dias em segunda convocação, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430.

13.8.4. O quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de: (i) maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação, caso seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI, nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A da Resolução CVM 60; e (ii) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 30, parágrafo 4º da Resolução CVM 60.

13.8.5. Caso aprovada em Assembleia Especial a destituição da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários, na proporção de CRI detidos por cada um.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



13.8.6. A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

13.8.7. A substituição da Emissora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

13.8.8. A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante transferência, em dação em ativos, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.8.9. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, não havendo nenhuma outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

13.9. Insuficiência do Patrimônio Separado. Caso seja verificado insuficiência do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, IV, da Resolução CVM 60, inclusive:

- (i) realização de aporte de capital pelos Titulares dos CRI;
- (ii) dação em ativos dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; e
- (iv) transferência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, conforme o caso.

13.9.1. Adicionalmente, nos termos do artigo 35, parágrafo quarto, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, poderão aprovar a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos, observado que este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

13.9.2. Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei nº 14.430.

13.9.3. A referida Assembleia Especial será convocada mediante publicação de edital na página da rede mundial de computadores da Emissora, com antecedência mínima de: (i) 20 (vinte) dias, da data de sua realização em primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias, data de sua realização segunda convocação; e (ii) 15 (quinze) dias, da data de sua realização,





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI.

13.9.4. Nos termos do parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60, é admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

13.9.5. Referida Assembleia Especial instalar-se-á **(i)** em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por Titulares dos CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes na Assembleia Especial, desde que os presentes representem, ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou seja, instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá adotar qualquer medida pertinente à liquidação do Patrimônio Separado.

13.9.6. A insuficiência do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência da Emissora.

13.10. Derivativos. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

13.10.1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam.

14. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Nomeação. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

14.1.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração deste Termo de Securitização ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos deste Termo de Securitização, ou até sua efetiva substituição.

14.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara que:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- (i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário(s), tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;
- (iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o contrato social do Agente Fiduciário; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se houver, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (viii) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme declarado no **Anexo V** deste Termo de Securitização;
- (x) atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o § 2º, artigo 6º da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no **Anexo VII** do presente Termo de Securitização; e





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



(xi) não tem qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico, que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

14.3. Deveres do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial, para deliberar sobre a sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias reais e fidejussórias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, se assim necessário, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(x) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, se aplicável;

(xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



localizam o domicílio ou as sedes dos estabelecimentos principais da Emissora e da Devedora, conforme o caso;

(xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial nos termos da Cláusula 13 e Cláusula 15 deste Termo de Securitização;

(xiv) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xv) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador dos CRI;

(xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xvii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;

(xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e

(xix) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

14.4. Deveres Adicionais do Agente Fiduciário. Adicionalmente, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

(i) assegurar tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17;

(ii) exercer suas atividades nos termos da Resolução CVM 17;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



(iii) convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, nos termos do artigo 39, parágrafo 1º, da Resolução CVM 60;

(iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60;

(v) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu *website*;

(vi) fornecer à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430; e

(vii) verificar a aplicação dos recursos da Oferta e das Debêntures, pela Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI.

14.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou (ii) pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição.

14.5.1. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário. Nesta hipótese, a Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido nesta Cláusula 14.5.1, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação.

14.5.2. Aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim.

14.5.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

14.5.4. A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



14.5.5. O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.

14.5.6. O agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado.

14.5.7. O agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.

14.5.8. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.6. Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

14.7. Atos ou Manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

14.8. Verificação de Documentos e Informações Disponibilizados. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

14.9. Limitação de Atuação. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

14.10. Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem parcela única à título de implantação no valor R\$ 10.000,00 (dez mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo que a parcela (i) será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação; e (iii) a título de verificação da destinação de recursos, será devido o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da verificação realizada.

14.10.1. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Oferta, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, caso aplicável, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Oferta, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo “Relatório de Horas”.

14.10.2. A parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

14.10.3. Em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

14.10.4. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

14.10.5. As parcelas citadas na Cláusula 14.10. acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNP nº 17.595.680/0001-36.

14.10.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

14.10.7. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

14.10.8. A Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

14.10.9. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.10.10. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias





DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

14.10.11. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

14.10.12. Eventuais obrigações adicionais do Agente Fiduciário, desde que aprovadas por este, quando não obrigatórias em decorrência de alteração regulamentar ou legal, ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários propostos, sujeita à aprovação da Emissora, orientada pelos Titulares dos CRI.

15. DA ASSEMBLEIA ESPECIAL

15.1. Realização da Assembleia Especial. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo.

15.1.1. Quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Remuneração dos CRI da respectiva série, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série; (2) Data de Vencimento dos CRI da respectiva série; (3) Resgate Antecipado dos CRI e/ou Amortização Antecipada dos CRI da respectiva série; (4) criação de qualquer evento de repactuação da respectiva série; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das séries, então a respectiva Assembleia Especial será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

15.1.2. Quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, Devedora e/ou em relação aos Eventos de Inadimplemento das Debêntures; **(b)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Inadimplemento da Emissora; **(c)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(d)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(e)** obrigações do Agente Fiduciário; **(f)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(g)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação aos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



15.2. Legislação aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária na Resolução CVM 60.

15.3. Competência da Assembleia Especial. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
 - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
 - (b) a dação de ativos aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
 - (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
 - (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

15.3.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

15.4. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.4.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI será convocada mediante disponibilização da convocação na página da rede mundial de computadores da Emissora.

15.4.2. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI por solicitação dos Titulares dos CRI, da CVM, ou do Agente Fiduciário deverá (i) ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60.





DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



15.4.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada no prazo de: (i) 20 (vinte) dias a contar da primeira data de divulgação da convocação aos Titulares dos CRI relativo à primeira convocação, ou 8 (oito) dias a contar da primeira data de divulgação do edital relativo à segunda convocação; e (ii) 15 (quinze) dias a contar da data de divulgação do edital para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI.

15.4.4. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

15.4.5. A convocação da Assembleia Especial deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

- (i) dia, hora, local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial se realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Especial;
- (iii) se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital;
- (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial;
- (v) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (vi) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI.

15.4.6. Nos termos do parágrafo 1º, artigo 71 da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, as convocações descritas nos itens (v) e (vi) da cláusula acima poderão ser divulgadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores, onde a informação completa deve estar disponível para todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.4.7. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

15.5. Instalação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação presentes, exceto em caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI relacionada à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI, em que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

15.6. Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

15.6.1. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

15.6.2. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

15.6.3. Não podem votar na Assembleia Especial: (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora; (ii) os sócios, diretores, funcionários dos prestadores de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação, exceto se (a) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas acima mencionadas; e (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

15.7. Presença. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.7.1. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



15.8. Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá ao representante da Emissora nas Assembleias Especiais, na sua falta, ao Titular dos CRI eleito pelos demais, ou à pessoa designada pela CVM.

15.9. Deliberações. As deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observados os seguintes quóruns:

- (i) exceto pelo disposto no item (ii) abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dependerá da aprovação de Titulares dos CRI **(a)** em primeira convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; ou **(b)** em segunda convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, desde que os presentes representem, ao menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, inclusive a respeito de hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de uma Evento de Inadimplemento das Debêntures e consequentemente dos CRI. Para fins de clareza, a não instalação ou realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI bem como a não obtenção dos quóruns mínimos supramencionados significarão necessariamente a não aprovação do *waiver*; e
- (ii) alterações de todas as séries ou relativas à uma série específica, conforme o caso, referente a **(i)** Remuneração dos CRI; **(ii)** Data de Vencimento dos CRI; **(iii)** valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e Remuneração dos CRI; **(iv)** cláusulas relacionadas ao Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Antecipada dos CRI; **(v)** quóruns previstos neste Termo de Securitização; e **(vi)** Eventos de Inadimplemento das Debêntures; dependerão da aprovação por Titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira ou segunda convocação.

15.9.1. Nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A da Resolução CVM 60, as deliberações em Assembleia Especial relativas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.

15.10. Titulares dos CRI Dissidentes. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Titulares dos CRI dissidentes.

15.11. Validade. As deliberações tomadas em Assembleia Especial, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



15.12. Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema FundosNet, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação.

16. DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

16.1. Correrão por conta da Devedora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador dos CRI, do Agente de Liquidação, do Auditor Independente do Patrimônio Separado, da Agência de Classificação de Risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e aos CRI.

16.2. As despesas serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "**Despesas**"): (i) os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Despesas Flat**") serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento das Debêntures, na primeira Data de Integralização, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("**Despesas Recorrentes**").

16.3. Fundo de Despesas. A Emissora descontará do valor de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente a R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI.

16.3.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

16.3.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, atualizados anualmente pelo IPCA desde a primeira Data de Integralização, a Emissora deverá enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

16.3.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

16.3.4. Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

16.3.5. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

16.4. As Despesas pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

16.4.1. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

16.4.2. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

16.4.3. Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

16.5. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora. Se a Devedora não efetuar tal pagamento, a





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização. Em nenhuma hipótese a Emissora arcará as despesas com recursos próprios.

16.6. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

16.7. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

16.8. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula acima, as despesas não pagas pela Devedora, serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

16.9. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

17. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

17.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

17.2.1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

17.2.2. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

17.2.3. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585/15). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei n.º 7.689/88.

17.2.4. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/15.

17.2.5. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/15 e do artigo 77, inciso I, da Lei nº 8.981/95.

17.2.6. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, às alíquotas definidas no artigo 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alteração trazida pela Lei nº 14.183/21: (i) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie.

17.2.7. Já as carteiras de fundos de investimentos, regra geral, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754/23). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

17.2.8. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04.

17.2.9. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

17.2.10. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981/95, com a redação dada pela Lei nº 9.605/95.

17.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

17.3.1. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373/14, e que não sejam residentes em jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), os rendimentos auferidos, regra geral, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%.

17.3.2. Com base na legislação em vigor, será considerado JTF: (i) aquela que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 17%, conforme previsto no art. 24 da Lei 9.430/96, com base na nova redação dada pela Medida Provisória 1.152/22; e (ii) aquela cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa RFB nº 1.037/10 lista, em seu artigo 1º, as jurisdições consideradas JTF.

17.3.3. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de IRPF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme disciplinado pela RFB nos artigos 85, §4º, e 88, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/15.

17.4. IOF/Câmbio





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



17.4.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373/14, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

17.5. IOF/Títulos

17.5.1. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/07. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento).

18. DA PUBLICIDADE

18.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares por meio do sistema Empresas.Net da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.opecapital.com/pt/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

18.2. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, tampouco a publicação de convocações de Assembleias Especiais, que deverão ser divulgados na forma prevista, respectivamente, na Resolução CVM 44 e na Resolução CVM 60.

19. DOS FATORES DE RISCO

19.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão detalhados no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

20. DAS COMUNICAÇÕES

20.1. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações relativas ao presente Termo de Securitização deverão ser encaminhados, por escrito, para os seguintes endereços:

Se para a Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo/SP

At.: Flávia Palácios

Tel.: (11) 4270-0130

E-mail: gestão.imob@opecapital.com





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Se para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

20.1.1. As comunicações remetidas nos termos da Cláusula 20.1 acima serão tidas como entregues: (i) no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente, mediante protocolo ou se remetidas por serviço de courier expresso; (ii) no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos da carta registrada ou "com aviso de recebimento"; e (iii) no primeiro Dia Útil subsequente ao do envio, com confirmação de entrega, se transmitida via e-mail.

20.1.2. Caso haja qualquer alteração no endereço de correspondência, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, obrigam-se a comunicar à outra o seu novo endereço em até 2 (dois) Dias Úteis contados da alteração, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações e notificações encaminhadas ao endereço anterior.

20.1.3. Cada correspondência encaminhada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização, fará parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

20.1.4. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Para os fins deste Termo de Securitização, entende-se por "VX Informa" a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

21. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

21.1. Complexidade do negócio jurídico. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação celebrados ou que venham a ser celebrados neste contexto, inclusive para fins da emissão dos CRI, de forma que nenhum dos referidos documentos poderá ser interpretado ou analisado isoladamente.

21.2. Aditamento do Termo de Securitização. Qualquer alteração ao presente Termo de Securitização somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pela





Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, após devidamente aprovadas pelos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

21.2.1. Não obstante o disposto na Cláusula 21.2 acima, este Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; **(iv)** da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos; e **(v)** caso a Devedora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Imóvel, nos termos da Cláusula 5.10 deste Termo de Securitização.

21.2.2. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

21.3. Irrevogabilidade e irretratabilidade. A Securitizadora e o Agente Fiduciário celebram este Termo de Securitização em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

21.4. Direitos da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Os direitos tanto da Securitizadora quanto do Agente Fiduciário, conforme previstos neste Termo de Securitização: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a tanto à Securitizadora quanto ao Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização.

21.5. Invalidade de disposições. Se qualquer disposição deste Termo de Securitização for considerada inválida ou ineficaz, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Termo de Securitização.

21.6. Acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário. O presente Termo de Securitização constitui o único e integral acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, bem como os entendimentos orais mantidos entre as

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



mesmas, anteriores à presente data, sendo certo que os demais documentos relacionados continuam em vigor.

21.7. Título executivo. Este Termo de Securitização comporta execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam, ainda, que este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

21.8. Independência. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

21.9. Assinatura digital. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este Termo de Securitização e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Termo de Securitização, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

22. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

22.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

23. DO FORO

23.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer demanda judicial relativa ao presente Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, celebram o presente Termo de Securitização eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas, para os seus devidos fins e efeitos de direito.

São Paulo, 31 de maio de 2024.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue abaixo página de assinaturas.)



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.", celebrado em 31 de maio de 2024.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Testemunhas:

1. _____

2. _____





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



ANEXO I - Tabela de Remuneração dos CRI

CRI da 1ª Série e CRI da 2ª Série		
Data de Pagamento	Pagamento de Juros	Taxa de Amortização
16/12/2024	Sim	0,0000%
16/06/2025	Sim	0,0000%
15/12/2025	Sim	0,0000%
15/06/2026	Sim	0,0000%
15/12/2026	Sim	0,0000%
15/06/2027	Sim	0,0000%
15/12/2027	Sim	0,0000%
16/06/2028	Sim	0,0000%
15/12/2028	Sim	0,0000%
15/06/2029	Sim	0,0000%
17/12/2029	Sim	0,0000%
17/06/2030	Sim	0,0000%
16/12/2030	Sim	0,0000%
16/06/2031	Sim	50,0000%
15/12/2031	Sim	0,0000%
15/06/2032	Sim	100,0000%





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



ANEXO II - Descrição dos Créditos Imobiliários

Em atendimento ao inciso V do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto neste Termo de Securitização.

- (i) Título: “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*”, formalizado em 31 de maio de 2024, conforme aditado de tempos em tempos, pelo qual foi emitida a 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de emissão da **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, abaixo qualificada, da espécie quirografária, em duas séries, para colocação privada, representada por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário, integrais, sem garantia real, sob a forma escritural, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*” celebrado em 31 de maio de 2024, entre a Emissora, na qualidade de emitente das CCI, e a **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, na qualidade de instituição custodiante, conforme aditado.
- (ii) Emissora: **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta categoria “B” perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o nº 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.095.618.
- (iii) Debenturista: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1” perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº. 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.
- (iv) Número de Séries: a Emissão foi realizada em 2 (duas) séries.
- (v) Quantidade de Debêntures: foram emitidas 700.000 (setecentos mil) Debêntures, sendo 148.083 (cento e quarenta e oito mil, oitenta e três) Debêntures 1ª Série e 551.917 (quinhentos e cinquenta e um mil, novecentos e dezessete) Debêntures 2ª Série.
- (vi) Valor Total das Debêntures: o valor total da Emissão é de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”), sendo R\$ 148.083.000,00 (cento e quarenta e oito milhões, oitenta e três mil reais) correspondente às Debêntures 1ª





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Série e R\$ 551.917,00 (quinhentos e cinquenta e um milhões, novecentos e dezessete mil reais) correspondente às Debêntures 2ª Série.

- (vii) Data de Emissão das Debêntures: para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de junho de 2024 ("Data de Emissão").
- (viii) Atualização Monetária: o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.
- (ix) Remuneração das Debêntures:
- a. Remuneração das Debêntures 1ª Série: sobre o valor nominal unitário das ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures 1ª Série"). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
 - b. Remuneração das Debêntures 2ª Série: sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 103,00% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI ("Remuneração das Debêntures 2ª Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série, "Remuneração das Debêntures"). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
- (x) Prazo e Data de Vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo de vencimento das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série será de 2.918 (dois mil, novecentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série" e "Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série", respectivamente e, em conjunto, as "Datas de Vencimento").
- (xi) Local de Pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados pela Devedora, mediante depósito dos valores devidos na Conta do Patrimônio Separado, através de TED ou outro meio de depósito.
- (xii) Amortização do Principal das Debêntures: Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Debêntures, o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série, serão amortizados em 2 (duas) parcelas idênticas, conforme cronograma abaixo:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série
1ª	11 de junho de 2031	50,0000%
2ª	11 de junho de 2032	100,0000%

- (xiii) Pagamento da Remuneração: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 12 de dezembro de 2024 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo I da Escritura de Emissão (cada uma das datas, “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”, quando em conjunto com Data de Amortização das Debêntures, “Data de Pagamento das Debêntures”); e
- (xiv) Multa e Juros Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

As demais características das Debêntures estão descritas na Escritura de Emissão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e com as quais declaram expressamente concordar.

A presente descrição visa apenas atender requisitos legais e não se destina a modificar, alterar, restringir, cancelar e/ou substituir os termos e condições das obrigações garantidas ao longo do tempo, nem poderá limitar o exercício de direitos dos titulares das Debêntures.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



ANEXO III - Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 298ª emissão, em até 2 (duas) séries ("**CRI**", "**Emissão**", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*", celebrado em 31 de maio de 2024 ("**Termo de Securitização**"), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, foi instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente, de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (e) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta categoria "B" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.300.095.618, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI ("**Devedora**"), de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60; e

(iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



São Paulo, 31 de maio de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



ANEXO IV - Declaração de Custódia

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 298ª emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), em até 2 (duas) séries ("**CRI**"), emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" celebrado em 31 de maio de 2024 ("**Termo de Securitização**"), **DECLARA** que:

- (a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida no Termo de Securitização); (ii) o boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definida no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; e (iv) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização), por meio da qual foram emitidas cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural; e
- (b) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver, e os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (a) acima.

São Paulo, 31 de maio de 2024.

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Instituição Custodiante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



ANEXO V - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-000
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora: Ana Eugênia de Jesus Souza
RG nº: 15461802000-3
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 298ª
Número da Série: 1ª e 2ª, observado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada.
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo certo que a quantidade de CRI para cada série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.
Espécie: quirografária
Classe: simples
Forma: nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 31 de maio de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



ANEXO VI - Destinação dos Recursos

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, Investida da Companhia	CNPJ	Consórcio/Condomínio dos Shopping Centers	CNPJ dos Consórcios/Condomínios	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos imóveis, caso aplicável
IGUATEMI SÃO PAULO	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	10.060	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS - 78,64% SISP PARTICIPACOES LTDA - 21,36%	51.218.147/0001-93 48.435.754/0001-09	COND.SHOP.CENTR IGUATEMI (58,803%)	53.991.378/0001-60	28%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
PRAIA DE BELAS	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90110-001 – Porto Alegre, RS	56.973,56.974,56.975,56.976,56.977,56.978,56.979,56.980,56.981,56.982,56.983,56.984.	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	51.218.147/0001-93	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA (57,545%)	94.347.077/0001-86	4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI CAMPINAS	Avenida Iguatemi, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	142.598,142.599,142.600,142.601,142.602,142.603,142.604,142.605,142.606,142.607,142.609,142.610,142.611,142.612,142.613,142.614,142.615,142.616,142.617,142.618,142.619,142.620,142.621,142.622,142.623,142.624,142.625,142.626,142.627,142.628,142.629,142.630,142.631,142.632,142.633,142.634,142.635,142.636,142.637,142.638,142.639,142.640,142.641,142.642,142.643,142.644,142.645,142.646,142.647,142.648,142.649,142.650,142.651,142.652,142.653,142.654,142.655,142.656,142.657,142.658,142.659,142.660,142.661,142.664,142.665,142.666,142.	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	51.218.147/0001-93	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS (70%)	58.997.354/0001-32	6%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



		667,142.668,142.669,142.670, 142.671,142.672,142.673,142. 674,142.675,142.676,142.677, 142.678,142.679,142.680,142. 681,142.682,142.683,142.684, 142.685,142.686,142.687,142. 688,142.689,142.690,142.691, 142.692,142.693,142.694,142. 695,142.696,142.697,142.698, 142.699,142.700,142.701,142. 702,142.703,142.704,142.705, 142.706,142.707,142.708,142. 709,142.710,142.711,142.712, 142.713,142.714,142.715,142. 716,142.717,142.718,142.719, 142.720,142.721,142.722,142. 723,142.724,142.725,142.726, 142.727,142.728,142.729,142. 730,142.731,142.732,142.733, 142.734,142.735,142.736,142. 737,142.738,142.739,142.740, 142.741,142.742,142.743,142. 744,142.745,142.746,142.747, 142.748,142.749,142.750,142. 751,142.752,142.753,142.754, 142.755,142.756,142.757,142. 758,142.759,142.760,142.761, 142.762,142.763,142.764,142. 765,142.766,142.767,142.768, 142.769,142.770,142.771,142. 772,142.773,142.774,142.775, 142.776,142.777,142.778,142. 779,142.780,142.781,142.782, 142.783,142.784,142.785,142. 786,142.787,142.788,142.789, 142.790,142.791,142.792,142. 793,142.794,142.795,142.796, 142.797,142.798,142.799,142. 800,142.802,142.803,142.804, 142.805,142.806,142.807,142. 808,142.809,142.810,142.811, 142.812,142.813,142.814,142. 815,142.816,142.817,142.818, 142.819,142.820,142.821,142. 822,142.824,142.825,142.826, 142.827,142.828,142.829,142. 830,142.831,142.832,142.833, 142.834,142.835,142.836,142. 839,142.840,142.841,142.842, 142.843,142.844,142.845,142. 846,142.847,142.848,142.849, 142.850,142.851,142.852,142.								



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



		853,142.854,142.855,142.857, 142.858,142.859,142.860,142. 861,142.862,142.863,142.866, 142.868,142.869,142.870,142. 871,142.873,142.874,142.875, 142.876,142.877,142.878,142. 879,142.880,142.881,142.882, 142.883,142.884,142.885,142. 886,142.887,142.888,142.889, 142.890,142.891,142.892,142. 893,142.894,142.895,142.896, 142.897,142.898,142.899,142. 900,142.901,142.902,142.903, 142.904,142.905,142.909.									
MARKET PLACE	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	216.004,215.939,215.978,215. 936,154.416,215.957,215.932, 215.990,154.316,215.909,215. 933,215.956,215.961,215.988, 215.969,216.003,215.987,215. 971,215.973,215.930,154.354, 154.415,154.357,154.358,215. 954,215.945,215.974,215.965, 215.940,215.951,154.324,154. 325,154.326,154.313,215.968, 215.989,215.909,215.908,154. 315,154.306,215.967,215.944, 215.964,215.958,215.966,215. 959,154.405,215.962,154.394, 154.402,215.980,154.404,154. 375,215.981,215.972,215.975, 215.993,215.994,215.955,215. 915,215.970,154.365,215.946, 215.931,154.393,154.391,215. 953,215.963,154.403,215.982, 215.960,215.948,154.399,154. 308,154.340,215.977,154.314, 154.309,215.929,215.983,215. 984,215.913,154.390,215.911, 154.383,154.301,,154.395,154. 332,154.342,154.411,154.412, 154.331,154.363,154.341,154. 341,215.943,215.942,215.992, 215.995,215.935,215.991,154. 410,154.349,215.934,215.938, 215.976,215.998,215.999,216. 000,215.996,216.002,154.288, 215.910,154.382,154.384,154. 359,154.385,154.310,154.303, 215.941,215.917,215.985,215. 986,215.950,154.302,215.914, 215.949,154.247.	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.421.035/0001 -79	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENHIMENTO S IMOBILIARIOS LTDA. (100%)	09.421.035/0001 -79	13%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



TOWERS MARKET PLACE	Avenida Dr. Churci Zaldan, nº 920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	215.928,215.919,215.979,215. 937,154.329,154.330,215.997, 216.001,215.927,215.962,215. 922,215.923,215.916,215.918, 215.925,215.920,215.921,215. 924,215.926,215.912	MARKET PLACE TORRES LTDA.	10.140.613/0001 -88	MARKET PLACE TORRES LTDA. (100%)	10.140.613/0001 -88	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
SPHI	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	97.208,97.333,97.445,97.225,9 7.440,97.439,97.362,97.427,97. .420,97.434,97.444,97.419,97. 442,97.443,97.381,97.426,97.3 83,97.310,97.441,97.252,97.20 9,97.278,97.311,97.223,97.216 .97.253,97.222,97.387,97.265, 97.384,97.330,97.203,97.276,9 7.232,97.273,97.382,97.217,97. .373,97.280,97.351,97.212,97. 393,97.404,97.312,97.291,97.3 76,97.283,97.259,97.360,97.28 4,97.315,97.364,97.289,97.301 .97.341,97.323,97.355,97.347, 97.361,97.334,97.235,97.215,9 7.250,97.328,97.409,97.262,97 .411,97.316,97.238,97.29697.4 17,97.421,97.436,97.357,97.26 6,97.285,97.346,97.399,97.274 .97.332,97.277,97.339,97.433, 97.400,97.412,97.272,97.392,9 7.428,97.437,97.374,97.264,97. .368,97.263,97.279,97.336,97. 388,97.369,97.256,97.410,97.2 54,97.390,97.391,97.331,97.36 6,97.322,97.228,97.358,97.401 .97.281,97.271,97.321,97.408, 97.397,97.363,97.243,97.299,9 7.307,97.282,97.389,97.245,97 .348,97.354,97.396,97.302,97. 300,97.424,97.298,97.237,97.2 94,97.269,97.379,97.365,97.34 9,97.350,97.352,97.353,97.402 .97.406,97.356,97.403,97.405, 97.416,97.314,97.337,97.338,9 7.308,97.407,97.340,97.385,97 .386,97.261,97.318,97.319,97. 320,97.370,97.371,97.372,97.2 33,97.324,97.375,97.422,97.42 3,97.429,97.430,97.431,97.432 .97.435,97.367,97.335,97.290, 97.234,97.342,97.249,97.204,9 7.248,97.305,97.325,97.214,97 .242,97.415,97.359,97.246,97. 306,97.303,97.258,97.227,97.3 26,97.327,97.317,97.418,97.26	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	20.289.232/0001 -19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (12,223%)	29.719.487/0001 -49	6%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



		0,97.398,97.224,97.230,97.231 ,97.267,97.268,97.377,97.376, 97.286,97.287,97.288,97.343,9 7.394,97.395,97.344,97.345,97 .275,97.247,97.304,97.251,97. 309,97.205,97.226,97.257,97.2 55,97.219,97.220,97.221,97.22 9,97.313,97.244,97.206,97.218 ,97.413,97.207,97.425,97.292, 97.236,97.241,97.211,97.414,9 7.213,97.270,97.239,97.240,97 .293,97.295,97.297,97.329,97. 210,97.436,97.380,97.202									
SPH II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	66.322, 98.107, 111.344	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	20.289.232/0001-19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (9,418%)	29.719.487/0001-49	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI PORTO ALEGRE	Avenida João Wallig, nº 1800, Passo d'Arela, CEP 91340-000 – Porto Alegre, RS	57.784,57.720,57.704,57.708,5 7.705,57.761,57.707,57.752,57 .741,57.770,57.750,57.725,57. 709,57.795,57.731,57.769,57.7 96,57.710,57.728,57.727,57.80 8,57.779,57.712,57.744,57.739 57.780,57.787,57.726,57.745, 57.765,57.802,57.797,57.781,5 7.782,57.783,57.730,57.774,57 .775,57.776,57.767,57.751,57. 729,57.748,57.713,57.716,57.7 36,57.788,57.798,57.801,57.78 6,57.724,57.735,57.803,57.804 ,57.747,57.794,57.791,57.800, 57.742,57.732,57.749,57.807,5 7.715,57.743,57.789,57.771,57 .773,57.777,57.778,57.723,57. 711,57.738,57.740,57.799,57.8 06,57.734,57.746,57.759,57.76 0,57.763,57.764,57.792,57.793 ,57.805,57.737,57.766,57.768, 57.714,57.767,57.785,57.753,5 7.762,57.718,57.719,57.721,57 .765,57.733,57.722,57.717,57. 772,57.756,57.754,57.758,57.7 02,57.706,57.790	Maiojama Participações Ltda (44%)	93.401.958/0001-75	ADMINISTRADORA GAUCHA DE SHOPPING (14%)	91.340.117/0001-70	4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
ESPLANADA	Avenida Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	1885 - Votorantim / 62.015 - Sorocaba	AMUCO SHOPPING LTDA - 97,87% FLEURY ALLIEGRO IMOVEIS LTDA - 2,13%	31.527.575/0001-90 53.725.073/0001-07	CONDOMINIO VOLUNTARIO ESPLANADA SHOPPING CENTER (53,214%)	08.182.741/0001-42	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



GALLERIA	Avenida Selma Parada (Ballarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	nº 140.265	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	17.643.326/0001-30	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTO S IMOBILIARIOS LTDA.(100%)	17.643.326/0001-30	15%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI JK	Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 – São Paulo, SP	nº196.211 (Shopping Bloco C) e nº 196.210 (Estacionamento C)	JK EMPREENDIMENTO IGUATEMI S.A - 44% IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. – 100%	09.087.221/0001-13 51.218.147/0001-93	CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI (100%) JK IGUATEMI ESTACIONAMENTO S LTDA (100%)	21.448.736/0001-05 14.716.354/0001-41	9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI ALPHAVILLE	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Unid. Shopping Center nº160.221 Unid. Garagem nº 160.222	SCIALPHA PARTICIPACOES LTDA	09.015.646/0001-17	CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE (78%)	12.875.195/0001-00	3%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
RIBEIRÃO PRETO	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	147315	SCIRP PARTICIPACOES LTDA	10.140.603/0001-42	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRAO PRETO (88%)	18.368.554/0001-01	3%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, Iguatemi, CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	146015	SJRP IGUATEMI EMPREENDIMENTOS LTDA	09.719.913/0001-37	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI SAO JOSE DO RIO PRETO (88%)	19.494.322/0001-62	3%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI ESPLANADA	Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Parque Bela Vista, CEP 16110-650 – Votorantim, SP	nº15.396 (Shopping Center Fase 1) e nº 15.397 (Estacionamento Fase 1)	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA	09.631.610/0001-68	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ESPLANADA (65,716%)	18.786.957/0001-70	2%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	105276	IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA	14.796.511/0001-76	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PLATINUM OUTLET (41%)	17.668.429/0001-54	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 88200-000 – Tijucas, SC	36724	CSC 142 PARTICIPACOES LTDA.	17.681.778/0001-06	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION SANTA CATARINA (54%)	31.941.698/0001-73	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos imóveis (Semestral)

Empreendimento	Montante dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Uso dos Recursos	2º Semestre 24	1º Semestre 25	2º Semestre 25	1º Semestre 26	2º Semestre 26	1º Semestre 27	2º Semestre 27	1º Semestre 28	2º Semestre 28	1º Semestre 29	2º Semestre 29	1º Semestre 30	2º Semestre 30	1º Semestre 31	2º Semestre 31	1º Semestre 32
IGUATEMI SÃO PAULO	R\$ 167.135.991	Desenvolvimento	10.777.080	6.061.798	11.257.625	6.292.053	11.685.242	6.501.847	12.074.859	6.687.068	12.418.840	6.904.752	12.823.111	7.153.981	13.285.965	7.434.126	13.806.235	21.971.409
	R\$ 5.858.000	Construção	-	2.050.300	3.807.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 22.000.000	Aquisição	22.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRAIA DE BELAS	R\$ 25.976.459	Desenvolvimento	2.725.247	1.442.780	2.679.411	1.341.894	2.492.089	1.257.809	2.335.931	1.079.850	2.005.436	886.791	1.646.897	698.725	1.297.632	704.899	1.309.099	2.071.991
	R\$ 36.728	Construção	1.339	1.348	2.503	1.407	2.613	1.461	2.714	1.514	2.811	1.570	2.916	1.631	3.029	1.694	3.146	5.033
	R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IGUATEMI CAMPINAS	R\$ 24.206.083	Desenvolvimento	1.742.980	651.746	1.210.386	673.717	1.251.189	696.946	1.294.328	719.452	1.336.126	744.178	1.382.045	779.005	1.446.724	807.645	1.499.912	7.969.703
	R\$ 18.117.364	Construção	1.162.875	635.681	1.180.551	663.552	1.232.311	689.181	1.279.908	713.869	1.325.757	740.632	1.375.460	769.133	1.428.390	798.910	1.483.689	2.637.466
	R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MARKET PLACE	R\$ 12.397.675	Desenvolvimento	1.175.076	366.034	679.777	368.560	684.468	382.148	709.703	388.802	722.062	396.185	735.773	405.453	752.985	413.333	767.618	3.449.697
	R\$ 80.425.467	Construção	66.761	10.675.257	19.825.477	7.295.683	13.549.126	10.150.353	18.850.655	436	810	559	1.039	745	1.384	1.031	1.915	4.239
	R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOWERS MARK	R\$ 9.220.928	Desenvolvimento	562.658	341.956	635.061	351.852	653.440	362.581	673.365	372.054	690.958	382.599	710.541	393.997	731.709	406.323	754.600	1.197.235





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

Agência Fiduciária		Autoregulação ANBIMA																
PEACE	RS 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	RS 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SPHI	RS 10.067.685	Desenvolvimento	1.176.312	324.187	602.061	330.369	613.543	338.238	628.156	493.078	915.716	504.743	937.380	363.663	675.375	373.690	693.995	1.097.180
	RS 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	RS 30.000.000	Aquisição	30.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPHI II	RS 3.948.176	Desenvolvimento	504.134	138.937	258.026	141.587	262.947	144.959	269.210	147.923	274.715	151.423	281.214	155.856	289.446	160.153	297.426	470.220
	RS 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	RS 5.000.000	Aquisição	5.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IGUATEMI PORTO ALEGRE	RS 15.723.221	Desenvolvimento	1.089.028	421.251	782.323	439.368	815.970	456.048	846.946	469.442	871.820	484.681	900.121	501.882	932.067	525.235	975.436	5.211.601
	RS 8.969.754	Construção	3.522.098	1.906.679	3.540.976	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	RS 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ESPLANADA	RS 7.310.371	Desenvolvimento	436.045	235.929	438.153	244.205	453.524	252.195	468.362	259.794	482.474	263.975	490.238	273.800	508.485	284.622	528.585	1.689.984
	RS 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	RS 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GALLERIA	RS 31.045.613	Desenvolvimento	3.239.045	1.518.831	2.820.685	1.462.722	2.716.484	1.366.028	2.536.909	1.178.098	2.187.896	966.444	1.794.824	876.201	1.627.231	873.121	1.621.510	4.259.585
	RS 71.800.535	Construção	4.671.586	2.604.022	4.836.041	2.718.194	5.048.074	2.823.180	5.243.048	2.924.312	5.430.865	3.033.946	5.634.470	3.150.697	5.851.295	3.272.675	6.077.825	8.480.303
	RS 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IGUATEMI JK	RS 60.676.517	Desenvolvimento	4.205.656	2.391.653	4.441.641	1.971.296	3.660.978	2.022.480	3.756.035	2.053.566	3.813.765	2.081.018	3.864.748	2.119.092	3.935.456	2.164.166	4.019.166	14.175.802
	RS 292.394	Construção	18.015	10.116	18.787	10.560	19.611	10.968	20.369	11.929	22.153	12.376	22.984	12.852	23.868	13.350	24.792	39.664





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

Agente Fiduciário		Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IGUATEMI ALPHA VILLE	RS 21.450.032	Desenvolvimento	2.087.101	695.500	1.291.643	709.844	1.318.282	724.198	1.344.940	736.461	1.367.714	749.424	1.391.788	763.945	1.418.755	787.163	1.461.873	4.601.401
	RS 2.921.183	Construção	164.560	99.627	185.022	103.995	193.134	113.412	210.623	117.475	218.168	121.879	226.347	126.569	235.058	131.470	244.158	429.684
	RS 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RIBEIRÃO PRETO	RS 17.280.644	Desenvolvimento	1.521.445	684.838	1.271.841	663.641	1.232.475	641.859	1.192.024	620.429	1.152.225	504.467	936.867	516.069	958.414	529.023	982.471	3.872.556
	RS 4.287.694	Construção	229.244	128.737	239.084	134.382	249.566	139.572	259.205	144.572	268.490	157.491	292.484	163.552	303.739	169.884	315.499	1.092.192
	RS 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	RS 16.539.018	Desenvolvimento	1.196.430	626.443	1.163.394	606.023	1.125.472	590.852	1.097.297	600.983	1.116.112	510.703	948.448	522.934	971.163	536.203	995.805	3.930.756
	RS 1.981.923	Construção	117.978	69.562	129.186	72.612	134.850	75.416	140.059	78.118	145.076	81.046	150.515	88.373	164.122	91.795	170.476	272.740
	RS 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IGUATEMI ESPLANADA	RS 8.187.477	Desenvolvimento	816.828	236.293	438.830	224.878	417.630	216.180	401.477	220.811	410.077	196.022	364.040	201.562	374.329	207.620	385.579	3.075.324
	RS 4.675.912	Construção	231.408	129.791	241.040	135.482	251.609	140.714	261.327	145.755	270.688	158.780	294.878	164.891	306.225	171.274	318.081	1.453.970
	RS 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OUTLET NOVO HAMBURGO	RS 4.187.278	Desenvolvimento	417.552	144.103	267.619	150.016	278.602	155.977	289.672	160.954	298.914	167.029	310.197	173.007	321.298	180.460	335.139	536.739
	RS 11.943	Construção	740	416	772	434	805	450	837	467	867	508	944	528	980	548	1.018	1.629
	RS 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OUTLET SANTA CATARINA	RS 4.047.248	Desenvolvimento	263.074	136.659	253.795	142.355	264.374	149.463	277.574	158.224	293.844	170.223	316.128	181.133	336.391	190.082	353.009	560.922
	RS 4.220.688	Construção	247.058	138.733	257.646	144.815	268.943	150.409	279.330	155.796	289.336	169.719	315.193	176.250	327.322	183.077	339.999	777.066





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Agente Fiduciário																4	4	9
	RS 0	Aquisição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Inadimplemento da Devedora. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de imóveis em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



ANEXO VII - Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos do artigo 6º, § 2º da Resolução CVM nº 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo Operação	Apelido	Emissão	Serie	Emissor	Inadimplimento no Período	IF	Data Emissão	Quantidade	Volume Total	Remuneração	Garantias
CRI	FINVEST	1	316	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21D0457416	15/04/2021	60000	60000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Penhor de Ações
CRI	SHARE	1	317	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21D0524815	15/04/2021	55000	55000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	JML	1	344	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21D0733768	22/04/2021	115000	115000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CASSI	1	335	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21D0543780	15/04/2021	30286	30286159,91	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	SG AQUIRAZ	1	333	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21D0695469	16/04/2021	100000	100000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	CORE	1	330	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21C0749579	25/03/2021	11500	11500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	CORE	1	331	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21C0749580	25/03/2021	41500	41500000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	GCA	1	342	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	21E0630613	19/05/2021	10000	10000000		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	GCA	1	343	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	21E0631138	19/05/2021	1605	1605000		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	YOU STELLA	1	352	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21E0608916	26/05/2021	62200	62200000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LOTEAMEN TO MT	1	314	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20L0871068	15/12/2020	5400	5400000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LOTEAMEN TO MT	1	315	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20L0871069	15/12/2020	6000	6000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	ENGETECN ICA YUCA	1	323	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21B0655076	25/02/2021	10991	10991000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	ALLURE	1	310	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Inadimplente	21C0710497	09/03/2021	1935	1935000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	ALLURE	1	326	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21C0710683	09/03/2021	753	753000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ALLURE	1	327	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21C0710827	09/03/2021	1935	1935000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ALLURE	1	328	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21C0710881	09/03/2021	752	752000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	PERINI II	1	298	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	21C0599740	25/03/2021	25463	25463000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	PERINI II	1	320	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	21C0599747	25/03/2021	1033	1033000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	SENADO II	1	318	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21A0677485	18/01/2021	32700	32700000	CDI + %	
CRI	POR DO SOL II	1	321	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21B0566153	10/02/2021	45500	45500000	INPC + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	POR DO SOL II	1	322	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21B0566154	10/02/2021	5000	5000000	INPC + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	LOTEAMEN TO MT	1	291	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20L0871063	15/12/2020	11100	11100000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LOTEAMEN TO MT	1	292	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20L0871064	15/12/2020	5000	5000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LOTEAMEN TO MT	1	293	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20L0871066	15/12/2020	4500	4500000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	BEVAP	13	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA020003VU	18/12/2020	10	10000	CDI + %	
CRI	ESTRELA	1	297	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20L0613475	11/12/2020	29287	29287000	IGPM + %	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	PREMOAÇ O	1	309	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20L0630618	16/12/2020	33000	33000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	BEVAP	13	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA020003VN	18/12/2020	24990	24990000	CDI + %	
CRI	FIBRA	1	305	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20L0653261	12/12/2020	100000	100000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	SG LAGUNA	1	290	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20K0611594	11/11/2020	40000	40000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	SETIN BARRA FUNDA	1	284	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	20I0905793	30/09/2020	20015	20015000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	DINAMO	1	295	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20K0549411	05/11/2020	35000	35000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança, Seguro
CRI	VINCI HADDOCK	1	303	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20J0894745	29/10/2020	20000	20000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VINCI HADDOCK	1	304	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20J0894746	29/10/2020	50000	50000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VILG	1	429	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21K0495192	09/11/2021	135000	135000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CSHG	1	440	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	21K0634938	16/11/2021	60000	60000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	WT MORUMBI	1	132	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	15L0648443	18/12/2015	275	275201597,5	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	MA RUA AUGUSTA	1	382	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21H1080849	30/08/2021	38000	38000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VILLA DE GAIA	1	378	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21I0140051	03/09/2021	5400	5400000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VILLA DE GAIA	1	379	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21I0148113	03/09/2021	1350	1350000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VILLA DE GAIA	1	392	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21I0148114	03/09/2021	3400	3400000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VILLA DE GAIA	1	393	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21I0148115	03/09/2021	850	850000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	VILLA DE GAIA	1	394	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110148116	03/09/2021	3200	3200000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VILLA DE GAIA	1	395	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110148117	03/09/2021	800	800000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERTICALE	1	383	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110277499	10/09/2021	29865	29865000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	RECEL	1	375	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110802801	21/09/2021	15000	15000000	IPCA + %	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	RECEL	1	404	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110802805	21/09/2021	5000	5000000	IPCA + %	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	ELDORADO	14	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021002YB	23/09/2021	500000	500000000	IPCA + %	
CRI	JARDINE	1	377	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110802807	21/09/2021	5947	5947000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	SG LAGUNA II	1	414	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110823365	24/09/2021	80000	80000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	JARDINE	1	387	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110802808	21/09/2021	5900	5900000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	GOLANI	1	376	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110955277	24/09/2021	7000	7000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança, Hipoteca de Imovel
CRI	GOLANI	1	401	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2110955278	24/09/2021	7000	7000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fiança, Hipoteca de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	MABU	1	402	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21J0705142	15/10/2021	166500	166500000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	FUJITSU	1	359	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21F0968392	17/06/2021	24750	24750000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	JFL VO	1	385	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21H0974929	24/08/2021	110000	110000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HOT BEACH	1	360	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21H1034619	26/08/2021	60000	60000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HOT BEACH	1	361	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21H1035398	26/08/2021	20000	20000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HOT BEACH	1	398	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21H1035009	26/08/2021	60000	60000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HOT BEACH	1	399	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21H1035558	26/08/2021	20000	20000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRA	MARFRIG III	16	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021001PQ	15/07/2021	777131	777131000	IPCA + %	Fundo
CRA	MARFRIG III	16	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021001VA	15/07/2021	422869	422869000	IPCA + %	Fundo
CRI	ALPHAVILLE AUSA	1	371	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21G0856704	27/07/2021	105000	105000000	IPCA + %	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TARJAB FREGUESIA	1	369	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21H0770067	02/08/2021	29800	29800000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	CHEZ	1	329	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21G0775099	21/07/2021	16000	16000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	IMPACTO	17	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021001KC	21/07/2021	18226	18226000		Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor de Outros





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	SAO JOSE	1	368	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21G0761891	15/07/2021	85000	85000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	NOVA AGRO	1	367	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21G0685671	14/07/2021	42000	42000000		Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	GLOBAL APARTAME NTOS	1	370	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21G0637148	15/07/2021	40000	41007062,5	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	SETIN VILA LEOPOLDI NA	1	357	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	21G0613338	13/07/2021	20800	20800000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	FASHION MALL	1	340	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21E0611378	14/05/2021	38000	38000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	PROJETO JAKARTA	1	354	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21F0001447	18/06/2021	91455	91455000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	FASHION MALL	1	339	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21E0611276	14/05/2021	38000	38000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	ABDO	1	338	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21F0099843	02/06/2021	12000	12000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	ABDO	1	345	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21F0136519	02/06/2021	3000	3000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	FUJITSU	1	358	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	21F0968384	17/06/2021	8250	8250000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	MIDWAY	1	336	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21G0048448	02/07/2021	45514	45514291,4	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	SORRISO	1	341	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21F1151103	16/06/2021	14000	14000000		Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	MA VILA MADALENA	1	353	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	21G0590342	08/07/2021	21000	21000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VLI	1	5	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0160000M	20/04/2016	294500	294500000	103,00% CDI	Aval, Penhor
CRA	RAIZEN	1	6	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA017001P5	27/04/2017	738814	738814000	96,00% CDI	Aval, Fiança
CRA	RAIZEN	1	7	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA017001P6	27/04/2017	230877	230877000	IPCA + %	Aval, Fiança
CRI	BROOKFIE LD 175	1	175	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	17I0181533	21/09/2017	75000	75000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ATENTO RJ	1	127	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	16D0711168	17/04/2016	31021	31021000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fundo, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	BROOKFIE LD 173	1	173	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	1710141606	21/09/2017	185000	185000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BROOKFIE LD 174	1	174	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	1710141643	21/09/2017	185000	185000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	PANASONI C	1	121	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	15J0170870	07/10/2015	34700	34700000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	PERINI	1	119	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	16H0268853	19/08/2016	29913	29913000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	SANTA HELENA	1	165	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	17H0164854	06/08/2017	212596	212596000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	MAPFRE	1	125	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	15K0709222	13/11/2015	22461	22461000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Seguro
CRA	RAIZEN II	1	11	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA017008SR	15/12/2017	501489	501489000	97,00% CDI	Fiança
CRA	RAIZEN II	1	12	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA017008SS	15/12/2017	204024	204024000	IPCA + %	Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	ALPHAVILLE	1	171	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	17K0227338	10/11/2017	58200	58200000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	MAPFRE II	1	178	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	18B0881116	14/02/2018	27948	27948000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	BFC FUND ELDORADO DI	1	193	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19A1316808	30/01/2019	120000	120000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	BFC FUND FLAMENGO DI	1	195	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19B0166684	15/02/2019	27692	27692276,92	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	BFC FUND FLAMENGO DI	1	196	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19B0168093	15/02/2019	2307	2307692,31	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	BFC FUND ELDORADO DI	1	194	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	19A1316809	30/01/2019	10000	10000000		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	BFC FUND BFC DI	1	197	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19B0176400	15/02/2019	258461	258461538,5	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	BFC FUND BFC DI	1	198	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	19B0176402	15/02/2019	21538	21538461,34	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	BFC FUND MORUMBI DI	1	202	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19A1316804	30/01/2019	36923	36923076,92	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	BFC FUND MORUMBI DI	1	203	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19A1316803	30/01/2019	3076	3076923,08	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	BFC FUND ELDORADO IPCA	1	204	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19A1316806	30/01/2019	136442	136442307	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	BFC FUND ELDORADO IPCA	1	205	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	19A1316807	30/01/2019	28557	28557692,22	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	BFC FUND BFC IPCA	1	206	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19B0176445	15/02/2019	28942	28942307,65	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	BFC FUND BFC IPCA	1	207	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	19B0177305	15/02/2019	6057	6057692,255	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	LOG II	1	210	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19C0216515	25/03/2019	100000	100000000	108,00% CDI	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	SÃO CARLOS	1	216	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19F0923004	19/06/2019	200000	200000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	SENADO	1	241	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19I0332942	24/09/2019	25171	25171000	CDI + %	
CRI	PARTAGE II	1	217	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0882447	20/12/2019	196000	196000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	PARTAGE III	1	218	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0882449	20/12/2019	234000	234000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	GJP	1	243	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0853159	16/12/2019	51200	51200000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	ALIANZA I	1	247	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0882396	18/12/2019	83975	83974946,65	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	ALIANZA I	1	248	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0882417	18/12/2019	74578	74577750,24	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	ALIANZA II	1	259	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0882397	18/12/2019	126025	126025053,4	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	GREEN TOWER	1	239	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0907949	20/12/2019	140000	140000000	IGPM + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	ALIANZA II	1	260	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0882419	18/12/2019	111922	111922249,8	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	FLBC	1	238	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0907914	20/12/2019	50000	50000000	IGPM + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	BROOKFIE LD	1	252	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20A0976845	27/01/2020	455000	455000000		Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	SETIN	1	246	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20A0977074	20/01/2020	59102	59102000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	TARJAB	1	266	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20C0128177	03/03/2020	24300	24300000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HELBOR - REPUBLIC A DO LIBANO	1	255	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20C1008009	20/03/2020	62650	62650000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	HELBOR - REPUBLIC A DO LIBANO	1	257	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20C1008074	20/03/2020	15850	15850000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo, Fiança, Fiança
CRI	MIKAR	1	265	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20F0674264	03/06/2020	34000	34000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	SBV	1	227	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	20F0734290	15/06/2020	36800	36800000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	FRIALTO	66	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0230017L	09/08/2023	120	120000000		Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	O PARQUE	119	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23H1250138	10/08/2023	215904	215904000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	CASSI	1	542	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23E1930252	26/05/2023	10894	10894000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Seguro
CRI	ORIGO II	171	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23H1317741	11/08/2023	107494	107494000		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	EQUITY BR12	177	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23I0013002	19/09/2023	1240000	1240000000	CDI + %	Penhor, Garantia Corporativa
CRI	EQUITY BR12	177	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23I0013201	19/09/2023	1240000	1240000000	IPCA + %	Garantia Corporativa
CRI	EQUITY BR12	177	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23I0013004	19/09/2023	1240000	1240000000	CDI + %	Garantia Corporativa





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRA	AGROGALA XY CIBRA	68	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300AC9	17/05/2023	75000	75000000	CDI + %	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	AGROGALA XY CIBRA	68	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300AHT	17/05/2023	15000	15000000	CDI + %	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	AGROGALA XY CIBRA	68	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300AND	17/05/2023	10000	10000000	CDI + %	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	AXS 4	139	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23F0046476	15/06/2023	144000	144000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	SHOP CIDADE JARDIM	146	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23F2335074	19/06/2023	86670	86670000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	SHOP CIDADE JARDIM	146	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23F2354336	19/06/2023	43330	43330000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	PROJETO CAT	96	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300FFL	04/07/2023	120000	120000000	CDI + %	Fiança
CRA	PROJETO CAT	96	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		04/07/2023	45000	45000000	IPCA + %	Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	DIMED	155	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23G0009601	28/07/2023	250000	250000000		
CRI	WT MORUMBI	1	543	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	15L0790908	18/12/2015	177	177129755,5	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	CONTA FUTURO	1	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	RBRA11	17/11/2022	10000	10000000	CDI + %	
DEB	CONTA FUTURO	1	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	RBRA21	17/11/2022	4000	4000000	CDI + %	
DEB	CONTA FUTURO	1	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	RBRA31	17/11/2022	6000	6000000	CDI + %	
CRI	DUBLIN	1	223	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19J0265419	18/10/2019	60000	60000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	DUBLIN	1	540	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	22K0075397	01/11/2022	50000	50000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	IBC BROOKFIE LD	87	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22K1200723	23/11/2022	163000	163000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	PDC III	74	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22K1202808	18/11/2022	19921	19921000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	AXS III	78	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22K1397969	22/11/2022	103000	103000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	CARAPRET A II	58	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02200CNN	25/11/2022	50000	50000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	JK B	92	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22L1086421	13/12/2022	71000	71000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	JK B	92	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22L1086426	13/12/2022	101000	101000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	AXS II	46	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22L1467623	23/12/2022	45000	45000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	MOS II	107	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22L1575688	25/12/2022	150000	150000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	GRU IV AIRPORT	111	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22K1691627	29/12/2022	80900	80900000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRA	AGROLOGI CA	105	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02200ENV	26/12/2022	52500	52500000	CDI + %	
CRA	AGROLOGI CA	105	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02200ENW	15/12/2022	11250	11250000	CDI + %	
CRA	AGROLOGI CA	105	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02200FA1	15/12/2022	11250	11250000	CDI + %	
CRI	PASSEIO PAULISTA	115	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23A0370414	06/01/2023	465000	465000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	PANORAM A JANDIRA	116	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23A1407158	19/01/2023	22000	22000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	TARJAB	1	541	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23B1590427	23/02/2023	17095	17095000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	CEPERA	81	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA023009EX	28/04/2023	55000	55000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR
CRA	ATLAS AGRO	53	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	CRA02200810	22/07/2022	32500	32500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	USD GREEN KYC	77	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		25/07/2022	11000	11000000		Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	PATRIANI	53	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G1225383	22/07/2022	70000	70000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	BR12	8	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282361	19/07/2022	546000	546000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12	8	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282362	19/07/2022	125000	125000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12	8	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282370	19/07/2022	326000	326000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12	8	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282372	19/07/2022	94750	94750000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	BR12 II	13	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282328	19/07/2022	491400	491400000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 III	14	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282290	19/07/2022	436800	436800000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 IV	39	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282170	19/07/2022	382200	382200000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 IV	39	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282276	19/07/2022	87500	87500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	BR12 IV	39	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282284	19/07/2022	282200	282200000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 IV	39	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282285	19/07/2022	66325	66325000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 V	40	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0279834	19/07/2022	327600	327600000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 II	13	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282329	19/07/2022	112500	112500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	BR12 II	13	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282332	19/07/2022	293400	293400000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 II	13	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282333	19/07/2022	85275	85275000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 III	14	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282296	19/07/2022	100000	100000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 III	14	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282297	19/07/2022	260800	260800000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	BR12 V	40	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282124	19/07/2022	75000	75000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 V	40	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282145	19/07/2022	195600	195600000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 V	40	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282158	19/07/2022	56850	56850000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 III	14	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22G0282305	19/07/2022	75800	75800000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	GAFISA SOROCAB A II	44	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1035343	22/06/2022	24000	24000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BIOCERES	32	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1223555	24/06/2022	35000	35000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	JHSF BV ESTATES II	33	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1195714	24/06/2022	125000	125000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JHSF BV ESTATES II	33	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1195716	24/06/2022	150000	150000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JHSF BV ESTATES II	33	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1195721	24/06/2022	100000	100000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	JHSF BV ESTATES II	33	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1195735	24/06/2022	100000	100000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JHSF BV ESTATES II	33	5	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1195743	24/06/2022	150000	150000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JHSF BV ESTATES II	33	6	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1195760	24/06/2022	132000	132000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CORTEI III	10	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1025725	24/06/2022	35000000	350000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CORTEI III	10	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1025727	24/06/2022	10000000	100000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BROOKFIELD TORRE SUCUPIRA	29	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1035289	22/06/2022	276000	276000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	CORTEI II	9	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1025672	24/06/2022	35000000	35000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CORTEI II	9	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1025673	24/06/2022	10000000	10000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	MOS	3	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F0704158	13/06/2022	50000	50000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	ASSAI GIC	24	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22E1284935	09/06/2022	240329	240329442,6	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	PEDRA DOURADA	38	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22H1631360	25/08/2022	65712	65712000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	ALTA VISTA	56	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22I0149798	01/09/2022	5993	5993000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	ALTA VISTA	56	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22I0149811	01/09/2022	5000	5000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	ALTA VISTA	56	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2210149814	01/09/2022	5000	5000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	ALTA VISTA	56	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2210149823	01/09/2022	5000	5000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	ALTA VISTA	56	5	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2210149863	01/09/2022	3661	3661000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	ALTA VISTA	56	6	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2210149864	01/09/2022	1546	1546000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	ATLAS AGRO	53	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	CRA02200811	22/07/2022	27500	27500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRA	ATLAS AGRO	53	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02200812	22/07/2022	5000	5000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ASSAI GIC	24	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22F1357736	12/09/2022	353103	353103152,3	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	YUNY	1	452	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L1281680	23/12/2021	50000	50000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	MZ LOG	1	224	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	19L0938593	30/12/2019	28131	28131000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Seguro
CRI	BRESCO	1	469	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22A0226257	07/01/2022	25500	25500000	IPCA + %	
CRI	CASTLE	1	472	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22A0377996	12/01/2022	57866	57866000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	INTER	1	464	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22A0883092	21/01/2022	60000	60000000		Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	GLOBO	1	471	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22A0695877	19/01/2022	340000	340000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	COVEPI	1	478	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22B0945873	25/02/2022	60749	60749000	IPCA + %	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	USINA IMPACTO	25	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA022002GZ	16/02/2022	33000	33000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Penhor de Outros
CRI	MADUREIR A	1	468	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0736589	16/12/2021	100000	100000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	MADUREIR A	1	470	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0736590	16/12/2021	160000	160000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	SENADO V	1	446	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0728794	20/12/2021	36300	36300000	CDI + %	
CRA	JOTABASS O	19	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021005LO	16/12/2021	51000	51000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	JOTABASS O	19	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021005LP	16/12/2021	65000	65000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	JOTABASS O	19	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021005LQ	16/12/2021	85000	85000000		Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRA	CARAPRETA	18	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021005LY	22/12/2021	5000	50000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	FIAGRIL	20	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021005LZ	21/12/2021	1500	15000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	FIAGRIL	20	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA021005M0	21/12/2021	6000	60000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	PARQUE DOS PODERES	1	457	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0967451	21/12/2021	14300	14300000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	PARQUE DOS PODERES	1	458	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0967718	21/12/2021	5850	5850000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	PARQUE DOS PODERES	1	459	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0967724	21/12/2021	4600	4600000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	PARQUE DOS PODERES	1	460	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0967725	21/12/2021	8500	8500000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	PARQUE DOS PODERES	1	461	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0967726	21/12/2021	14000	14000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	PARQUE DOS PODERES	1	462	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0967727	21/12/2021	5150	5150000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	COSMOPO LITANO	1	430	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0354325	16/12/2021	175750	175750000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	BTGLOG	1	466	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0640489	16/12/2021	71657	71657000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	MAKRO	1	422	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0666509	15/12/2021	109736818	109736818	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	YUCA	1	403	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0143115	03/12/2021	13950	13950000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	SEED III	1	456	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0324425	02/12/2021	28947	28947000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	CORTEL	1	406	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0146951	09/12/2021	100000	100000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CORTEL	1	418	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0324419	09/12/2021	100000	100000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JK FINANCIAL CENTER	1	428	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21K0915478	24/11/2021	100000	100000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TROPHY IV	1	455	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0694148	03/12/2021	180315	180315562,7	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	TROPHY II	1	453	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0668295	03/12/2021	443460	443460824,5	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TROPHY III	1	454	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0668716	03/12/2021	257019	257019716,9	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TROPHY I	1	400	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	21L0666609	03/12/2021	403742	403742270,6	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	YUCA TIETE	16	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22D1289605	30/05/2022	7860	7860000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	YUCA TIETE	16	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22D1289606	30/05/2022	16340	16340000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	HR KIJANI	42	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0220048M	22/04/2022	28400	28400000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HARAS LA ESTANCIA	1	499	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C0978882	24/03/2022	14040	14040000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	HARAS LA ESTANCIA	1	501	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C0978890	24/03/2022	1560	1560000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	SIM DISTRIBUIDORA	28	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA022002XU	23/03/2022	150000	150000000	CDI + %	Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	AXS ENERGIA	1	484	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C0987445	25/03/2022	73000	730000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	CAL	1	492	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C0951176	23/03/2022	50000	500000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	CAL	1	496	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C0951172	23/03/2022	10000	100000000	IPCA + %	
CRA	AGROGALA XY	37	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0220033A	25/03/2022	24000	240000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRA	AGROGALA XY	37	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0220033B	25/03/2022	24000	240000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	ORIGO	1	465	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1012859	31/03/2022	75000	75000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	EVIDENCE	1	436	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	22C1240815	25/03/2022	6000	6000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	EVIDENCE	1	502	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1240828	25/03/2022	5000	5000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	EVIDENCE	1	503	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1240832	25/03/2022	5000	5000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	EVIDENCE	1	504	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1240836	25/03/2022	7700	7700000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	FERRARA	1	498	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1240846	25/03/2022	6000	6000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	FERRARA	1	505	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1240849	25/03/2022	6000	6000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	FERRARA	1	506	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1240851	25/03/2022	6000	6000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	FERRARA	1	507	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1240854	25/03/2022	8200	8200000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	GRA	35	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0220033F	24/03/2022	24000	24000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	GRA	35	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0220033G	24/03/2022	16000	16000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	DORI	31	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA022003E9	05/04/2022	200000	200000000	IPCA + %	
CRI	HAVAN	1	463	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22C1235206	23/04/2022	548862	548862000	CDI + %	
CRI	SDIL	1	510	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	22D0377237	05/04/2022	45000	45000000		Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	SDIL	1	511	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	22D0376329	05/04/2022	115000	115000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	LEITISSIMO	101	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300K2A	09/09/2023	40000	40000000		Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR
CRI	IGUATEMI	189	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J0019601	15/10/2023	177072	177072000	CDI + %	
CRI	IGUATEMI	189	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J0019602	15/10/2023	243380	243380000	105,00% CDI	
CRI	IGUATEMI	189	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J0019603	15/10/2023	24380	24380000	CDI + %	
CRI	IGUATEMI	189	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J0019604	15/10/2023	55022	55022000	106,00% CDI	





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	JFL LIVING	174	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2311696564	19/09/2023	102672	102672081,1	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	NK	205	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	2311740395	18/09/2023	120000	120000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	RCF CERRADO	77	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0220033C	20/09/2023	12620	12620000		Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros
CRA	RCF CERRADO	77	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	CRA02300LLT	20/09/2023	12620	12620000		
CRA	RCF CERRADO	77	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		20/09/2023	11000	11000000		Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRA	RCF CERRADO	77	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		20/09/2023	11000	11000000		Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros
CRA	BEL	109	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300MDL	29/09/2023	25000	25000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	BEL	108	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300M81	29/09/2023	50000	50000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRA	BEL	108	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300M82	29/09/2023	25000	25000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BRESCO	210	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J2077851	30/10/2023	94000	94000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	EMERGEN T COLD	220	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J2233201	31/10/2023	31545	31545000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TARJAB	206	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23K1697617	09/11/2023	30000	30000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JFL - PARQUE DA CIDADE	222	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23K1699836	09/11/2023	45000	45000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	GENIAL SOLAR	208	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J1759477	18/10/2023	58300	58300000		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cobrigação de Outros, Fiança de Outros
CRI	PERNAMBUCO	217	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J1952372	25/10/2023	40000	40000000		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	AXS VII	221	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23L1220760	15/12/2023	101950	101950000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	MD	239	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23L1606321	08/12/2023	37500	37500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	MD	239	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23L1606337	08/12/2023	37500	37500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	BTS PATRIA	6	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	RBRA16	20/12/2023	545000	545000000	CDI + %	
DEB	BTS PATRIA	6	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	RBRA26	20/12/2023	650000	650000000	CDI + %	
DEB	BTS PATRIA	6	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	RBRA36	20/12/2023	200000	200000000		
CRI	FII SBC	240	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23L2167961	21/12/2023	50000	50000000	IPCA + %	
CRI	FII SBC	240	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	23L2168047	21/12/2023	40000	40000000	IPCA + %	
CRI	FII SBC	240	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Inadimplente	23L2171296	21/12/2023	25000	25000000	IPCA + %	
CRI	SENADO	235	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23L2036930	15/12/2023	40385	40385000	CDI + %	
CRI	ELLEVEN ENERGY	179	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23L2510336	21/12/2023	37000	37000000		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	ELLEVEN ENERGY	179	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23L2510335	21/12/2023	23000	23000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRA	TRADECOR P II	127	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300VSP	20/12/2023	30000	30000000	CDI + %	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	ORO AGRI II	128	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA02300VSJ	20/12/2023	20000	20000000	CDI + %	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	BROOKFIE LD - PROJECT GREEN	225	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24B0011201	02/02/2024	1030000	1030000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JSTX	152	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24A1828538	12/01/2024	87750	87750000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	BPGM	246	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24A2297292	18/01/2024	67100	67100000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	CLAVE	252	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24A2488891	30/01/2024	11142	11142000	INCC-DI + %	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	CLAVE	252	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24A2516700	30/01/2024	16787	16787000	IPCA + %	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	DIALOGO VI	212	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J1829727	25/10/2023	63800	63800000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	DIALOGO VI	212	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23J1829122	25/10/2023	95700	95700000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CR	CONSIGNA DO TECHFIN	4	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		29/01/2024	10000	10000000		
CRI	JFE	201	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	23L1952070	13/12/2023	162000	162000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ALLOS	262	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D0006601	15/04/2024	1	1000	CDI + %	
CRI	ALLOS	262	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D0006602	15/04/2024	1	1000	105,00% CDI	
CRI	ALLOS	262	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D0006603	15/04/2024	1	1000	CDI + %	
CRA	ENOVA FOODS	132	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0240038Q	20/03/2024	40000	40000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HSI HILTON	263	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24C1886292	19/03/2024	100000	100000000		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HSI HILTON	263	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24C1886299	19/03/2024	100000	100000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	HSI HILTON	263	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24C1886306	19/03/2024	100000	100000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	DOM PEDRO	261	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24C1980305	20/03/2024	40000	40000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	ROVARIS	135	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA024003K1	21/03/2024	28000	28000000		Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	SALTA	272	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24C2078200	15/03/2024	500000	500000000	IPCA + %	
CRI	SALTA	272	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24C2078354	15/03/2024	500000	500000000	IPCA + %	
CRI	SALTA	272	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24C2078604	15/03/2024	500000	500000000	IPCA + %	
CRA	NH AGRO	138	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		16/05/2024	50000	50000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	EMCASH	229	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		20/03/2024	87710	87710000	IPCA + %	





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	EMCASH	229	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		20/03/2024	10	10000	IPCA + %	
CRI	PANORAM A JANDIRA III	266	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24C2036988	26/03/2024	20200	20200000	IPCA + %	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	KALLAS	275	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D2944108	15/04/2024	100000	100000000	116,00% CDI	
CRI	KALLAS	275	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D2944110	15/04/2024	100000	100000000	IPCA + %	
CRI	ASSAI GIC	24	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D2960594	11/04/2024	72221	72221987,26	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	ASSAI GIC	24	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D2960647	11/04/2024	38235	38235116,62	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TARJAB ALTINO	274	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D3057166	15/04/2024	21250	21250000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	TARJAB ALTINO	274	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D3057203	15/04/2024	21250	21250000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	TARJAB ALTINO	274	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		15/04/2024	33750	33750000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	TARJAB ALTINO	274	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		15/04/2024	33750	33750000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	SPL II	264	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		21/03/2024	15000	15000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	SPL II	264	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		21/03/2024	20000	20000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CR	EBRASIL	6	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D3314427	27/04/2024	170000	170000000	CDI + %	Aval
CR	EBRASIL	6	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24D3314713	27/04/2024	30000	30000000	CDI + %	Aval
CRA	USD GREEN KYC	77	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	CRA02300LLT	20/09/2023	11000	11000		Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	USD GREEN KYC	77	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		25/07/2022	11000	11000000		Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	USD GREEN KYC	77	4	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		25/07/2022	11000	11000000		Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	ELDORADO	279	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24E1127893	03/05/2024	101450	101450000		Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ELDORADO	279	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		03/05/2024	80000	80000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CRI	BFC	287	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24E1127608	03/05/2024	81050	81050000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	BFC	287	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		03/05/2024	50000	50000000	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	CEREAL OURO	137	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA024005EI	07/05/2024	36000	36000000	CDI + %	
CRI	METAFOR MA	253	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24E1280914	07/05/2024	80000	80000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ONE PERDIZES	271	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24E1752048	16/05/2024	59500	59500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ONE PERDIZES	271	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24E1752053	16/05/2024	25500	25500000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CR	ORIGEO	8	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente		20/05/2024	100000	100000000	CDI + %	Fundo
CRA	GRANO	139	ÚNICA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	CRA0240060P	22/05/2024	70000	70000000	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIVERDE	267	1	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24E1453010	10/05/2024	14350	14350000		
CRI	VIVERDE	267	2	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24E1453917	10/05/2024	14350	14350000		
CRI	VIVERDE	267	3	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	24E1454292	10/05/2024	14350	14350000		
DEB	BANCO MERCANTI L	1	1	OPEA SPE 01 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS	Adimplente	ICSC11	07/11/2023	1000000	1000000000	CDI + %	
DEB	BANCO MERCANTI L	1	2	OPEA SPE 01 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS	Adimplente	ICSC21	07/11/2023	250000	250000000	CDI + %	





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



ANEXO VI

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

entre

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.
como Emissora,

e

OPEA SECURITIZADORA S.A.
como Debenturista.

Datado de
31 de maio de 2024





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

São partes ("Partes") neste "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" ("Escritura de Emissão" e "Emissão", respectivamente):

- I. como emissora e ofertante das Debêntures (conforme definido abaixo) objeto desta Escritura de Emissão:

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "B", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.095.618, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

- II. como debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Debenturista").

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar esta Escritura de Emissão de acordo com os seguintes termos e condições:

Os termos aqui iniciados em maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos nesta Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

Para efeitos desta Escritura de Emissão, define-se "Dia Útil" significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.





1. AUTORIZAÇÃO

1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 29 de maio de 2024 ("RCA") na qual foi deliberada: (i) a aprovação da Emissão e a Oferta (conforme abaixo definido), bem como de seus principais termos e condições; (ii) a autorização à Diretoria da Emissora para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão e à Oferta, incluindo, esta Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), e seus eventuais aditamentos, bem como para contratar os prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão e da Oferta; e (iii) a ratificação de todos os demais atos já praticados pela Diretoria da Emissora com relação aos itens acima; tudo conforme disposto no §1º do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e no estatuto social da Emissora.

2. REQUISITOS

2.1. A presente 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, da Emissora ("Debêntures"), para colocação privada, será realizada com observância dos seguintes requisitos abaixo listados.

2.2. *Arquivamento e publicação da ata da RCA.* A ata da RCA será arquivada na JUCESP e publicada em jornal de grande circulação editado na localidade em que esteja situada a sede da Emissora ("Jornal de Publicação Emissora"), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, §5º, e no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.1. Os atos societários que eventualmente venham a ser praticados após o arquivamento desta Escritura de Emissão, também serão arquivados na JUCESP e publicados nos jornais de publicação da Emissora, observado que o protocolo para registro deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua assinatura.

2.2.2. A Emissora deverá entregar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro, 1 (uma) via original da ata da RCA, devidamente inscrita na JUCESP.

2.2.3. A Emissora deverá entregar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da efetiva publicação no Jornal de Publicação Emissora, 1 (uma) via original da devida publicação da ata da RCA.

2.3. *Inscrição desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos.* Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, exceto se regulamentado de forma diversa pela CVM, conforme disposto no artigo 62, §5º, da Lei das Sociedades por Ações.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



2.3.1. Observado o disposto na Cláusula 2.3, esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão protocolados na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva assinatura e inscritos na JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura desta Escritura de Emissão ou de seu respectivo aditamento. A Emissora deverá entregar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão, e seus eventuais aditamentos, devidamente inscritos na JUCESP.

2.4. *Dispensa de registro na CVM e registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").* A Emissão não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição.

2.5. *Negociação.* As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), nos termos previstos no Termo de Securitização (conforme abaixo definido).

3. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

A Emissora tem por objeto social (i) a exploração comercial e o planejamento de *shopping centers*; (ii) a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a exploração de estacionamentos rotativos; (v) a intermediação na locação de espaços promocionais; (vi) o desenvolvimento, de forma isolada ou em parceria, de empreendimentos imobiliários, a incorporação, construção e o loteamento de imóveis, bem como a administração de bens próprios; (vii) a prestação de serviços de assessoria para a prospecção, concepção, desenvolvimento e implantação de empreendimentos imobiliários; (viii) a prestação de serviços de intermediação de venda de produtos ao consumidor final por meio *on line*; (ix) a prestação de serviços digitais para operacionalização de e-commerce; (x) a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising; (xi) o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e (xii) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei.

4. SECURITIZAÇÃO E VINCULAÇÃO AOS CRI

4.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pelo Debenturista, para compor integralmente o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, da 298ª emissão, em até 2 (duas) séries, do Debenturista ("CRI"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 298ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*", a ser celebrado entre o Debenturista e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente).

4.2. Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária ("CCI"), a serem emitidas pelo Debenturista, nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural"*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 13.673.855/0001-25 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 10.931"), serão vinculadas aos CRI, a serem colocados junto a investidores no mercado de capitais ("Titulares dos CRI"), sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), nos termos do *"Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) Séries, da 298ª Emissão da Opea Securitizadora S.A."*, a ser celebrado entre a Emissora, o Debenturista e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição" e "Operação de Securitização", respectivamente) e dos demais documentos vinculados à Oferta ("Documentos da Operação").

4.3. A Emissora se obriga a tomar qualquer providência razoavelmente necessária à viabilização da referida Operação de Securitização que o Debenturista solicitar, sendo certo, porém, que a menos que assim entendido pelo Debenturista, a estruturação de referida Operação de Securitização independe de qualquer aprovação ou autorização da Emissora nesse sentido.

4.4. Em vista da vinculação mencionada na cláusula acima, a Emissora tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pelo Debenturista, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei n.º 14.430"), todos e quaisquer recursos enviados ao Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

5. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

5.1. *Número da Emissão.* As Debêntures representam a 12ª (décima segunda) emissão de debêntures da Emissora.

5.2. *Destinação dos Recursos.* Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Emissora com a Emissão das Debêntures serão destinados pela Emissora diretamente e/ou pelas suas controladas, diretas ou indiretas, e/ou investidas, considerando inclusive o condomínio ou consórcios dos *shopping centers*





(“Sociedades”), nos termos do **Anexo II**, até a data de vencimento dos CRI, ou até que comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma dos imóveis indicados no **Anexo II** desta Escritura de Emissão (“Imóveis Destinação”).

- 5.2.1.** Os recursos acima mencionados serão transferidos pela Emissora para as Sociedades, por meio de: (i) aumento de capital das Sociedades; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.
- 5.2.2.** Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“Resolução CMN 5.118”), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou pelas Sociedades em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emissora e/ou às Sociedades, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.
- 5.2.3.** A Emissora enviará ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no último dia útil dos meses de janeiro e julho, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 5.2 acima, nos termos do **Anexo II** desta Escritura de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Destinação aplicados nos respectivos períodos findos em junho e dezembro, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, respeitado o aqui previsto.
- 5.2.4.** Para fins desta Escritura de Emissão, entende-se como “Documentos de Destinação”, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.
- 5.2.5.** O Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Emissora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de verificação da destinação dos recursos, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de



DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



proceder com a verificação acima. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, manutenção, construção ou reforma de imóvel líquidos de quaisquer impostos.

- 5.2.6.** O **Anexo III** descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras dos Imóveis Destinação.
- 5.2.7.** A Emissora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme esta Cláusula 5.2.
- 5.2.8.** A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 5.2, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé do Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.
- 5.2.9.** A Emissora declara que os valores a serem gastos na destinação de recursos prevista nesta Cláusula 5.2 não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Emissora ou quaisquer outras emissões da Emissora.
- 5.2.10.** Os recursos captados por meio da Emissão deverão ser devidamente destinados até a Data de Vencimento, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no **Anexo II**, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro e observado o disposto abaixo, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE e observado o disposto abaixo.
- 5.2.11.** Os recursos serão integralmente utilizados pela Emissora nas porcentagens indicadas no **Anexo II**. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista e devendo ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, previamente a efetiva alteração, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação, o qual as Partes se obrigam a celebrar.
- 5.2.12.** O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido) e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre



poderá ser compensada nos semestres seguintes.

- 5.2.13.** A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos Imóveis Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, mediante prévia decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial. Caso proposto pela Emissora, tal inserção deverá ocorrer se aprovada em assembleia especial pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.
- 5.2.14.** A inserção de novos Imóveis Destinação deverá ser solicitada à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Emissora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar assembleia especial de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pelo Debenturista, conforme orientado em assembleia pelos Titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de Titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
- 5.2.15.** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado ou do resgate antecipado total das Debêntures e/ou dos CRI, os recursos obtidos pela Emissora em razão do recebimento dos recursos oriundos das Debêntures deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 5.2, até: (i) a data de vencimento original dos CRI, conforme definida nesta Escritura de Emissão, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures e consequentemente resgate antecipado dos CRI; ou (ii) a data em que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos referidos recursos; o que ocorrer primeiro.
- 5.2.16.** Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá entregar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.
- 5.3.** *Séries.* A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries. As quantidades de Debêntures a serem alocadas em cada série serão definidas de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), em Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos da Cláusula 5.5 abaixo.
- 5.3.1.** De acordo com o sistema de vasos comunicantes e observado o disposto na Cláusula 5.5 abaixo, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 5.5 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma das Debêntures



alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes").

5.3.2. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que, qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida nas demais séries remanescentes, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido).

5.4. *Valor total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"). O valor das debêntures da primeira série ("Debêntures 1ª Série") e o valor das Debêntures da segunda série ("Debêntures 2ª Série", sendo que todas as referências a "Debêntures" deverão ser entendidas como referências às Debêntures da 1ª Série e às Debêntures da 2ª Série, em conjunto) serão definidos conforme demanda pelas Debêntures de cada série, tendo em vista o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme apurado em Procedimento de *Bookbuilding*.

5.5. *Quantidade.* Serão emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures. A quantidade de Debêntures alocadas em cada série e a quantidade de séries serão definidas de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, apuradas conforme demanda pelas Debêntures, por meio do Procedimento de *Bookbuilding*.

5.6. *Colocação e Procedimento de Distribuição.* As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários"), e ao registro perante a ANBIMA.

5.7. *Coleta de Intenções de Investimento.* Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, com a Emissora, (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, observado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a Remuneração dos CRI para cada série, e, consequentemente, para as taxas finais para a remuneração das Debêntures de cada série; conforme o Sistema de Vasos Comunicantes, nas condições previstas no Contrato de Distribuição ("Procedimento de Bookbuilding").

5.7.1. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, a ser celebrado anteriormente à primeira Data de Integralização. As Partes ficam desde já autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação pelos Titulares dos CRI em assembleia especial.

5.8. *Aditamentos.* Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Emissora e pelo Debenturista após aprovação em assembleia especial de Titulares dos CRI, observado o previsto na Cláusula 5.9 abaixo, e posteriormente arquivados na JUCESP.

5.9. Hipóteses de Aditamento da Escritura de Emissão sem aprovação dos Titulares dos CRI. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI e sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (conforme aplicáveis) ou de juntas comerciais e cartórios onde qualquer um dos Documentos da Operação for levado a registro; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI; (iii) quando das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documentos da Operação; ou, ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, observado que os custos com aditamentos serão arcadas pela Emissora (“Aditamento”).

6. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

6.1. Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de junho de 2024 (“Data de Emissão”).

6.2. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”).

6.3. Conversibilidade e Permutabilidade. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis e não permutáveis em ações de emissão da Emissora.

6.4. Desmembramento. Não será admitido o desmembramento da Remuneração, do Valor Nominal Unitário e/ou dos demais direitos conferidos aos Debenturistas, nos termos do artigo 59, inciso IX, da Lei das Sociedades por Ações.

6.5. Espécie. As Debêntures são da espécie quirografária, sem garantia, ou seja, as Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Emissora em particular para garantia dos Titulares dos CRI em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

6.6. Forma, Tipo e Comprovação de Titoralidade. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Emissora se obriga a promover a inscrição do Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas até a primeira Data de Integralização. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula quanto à inscrição do Debenturista, a





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar ao Debenturista cópia digitalizada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do seu nome como detentora da totalidade das Debêntures.

6.7. Prazos e Data de Vencimento. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Oferta de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido) e resgate antecipado das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, o prazo de vencimento das Debêntures será de 2.918 (dois mil, novecentos e dezoito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2032 ("Data de Vencimento").

6.8. Amortização do Valor Nominal Unitário. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Amortização Extraordinária, Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado Obrigatório e resgate antecipado das Debêntures aqui previstas, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado anualmente, em 2 (duas) parcelas idênticas, a partir do 7º (sétimo) ano (inclusive), contado da Data de Emissão, sendo a primeira parcela devida em 11 de junho de 2031 e a última na Data de Vencimento, conforme cronograma abaixo (cada uma, "Data de Amortização das Debêntures"):

Parcela	Data de Amortização das Debêntures	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário
1ª	11 de junho de 2031	50,0000%
2ª	Data de Vencimento	100,0000%

6.9. Preço de subscrição e forma de integralização. As Debêntures serão integralmente subscritas pelo Debenturista, por meio da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo V** desta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), e da formalização da presente Escritura de Emissão, sendo certo que tal assinatura ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI, momento no qual as Debêntures passarão a ser consideradas como integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, ainda que não tenha havido a integralização das Debêntures. As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização") na Conta do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido). Em caso de integralização em mais de uma data, as Debêntures que venham ser integralizadas em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização serão integralizadas na Conta do Patrimônio Separado pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

6.9.1. A integralização das Debêntures encontra-se condicionada à subscrição e à integralização da totalidade dos CRI, mediante o cumprimento de determinadas condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



- 6.9.2.** As Debêntures, conforme o caso, poderão ainda, em qualquer Data de Integralização, ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder desde que referido ágio ou deságio seja aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures subscritas e integralizadas em uma mesma Data de Integralização.
- 6.9.3.** As Debêntures serão integralizadas na mesma Data de Integralização dos CRI e a liberação dos recursos líquidos das retenções para compor o Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) e o pagamento das Despesas (conforme abaixo definido), ocorrerá por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros para a conta corrente nº 08994-3, da agência 0912, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora (“Conta de Livre Movimentação”) com os recursos oriundos da integralização dos CRI, após o cumprimento das Condições Precedentes e recebidos pelo Debenturista na Conta do Patrimônio Separado até as 16:00 (dezesesseis) horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso integralização ocorra a partir de 16:00 (dezesesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, e desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, e sendo certo que a Remuneração das Debêntures será devida desde a data da primeira integralização dos CRI.
- 6.10.** *Atualização Monetária.* O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
- 6.11.** *Remuneração das Debêntures.*
- 6.11.1.** *Remuneração das Debêntures 1ª Série:* sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 1ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”) acrescida de sobretaxa de até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures 1ª Série”). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Sendo que:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 1ª Série, devida na Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data de cálculo da Remuneração das Debêntures 1ª Série calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

n = número total de Taxas DI, consideradas no cálculo do ativo.

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

FatorSpread = Fator de Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]$$

Onde:

Spread = a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



n = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou Data de pagamento de Remuneração das Debêntures 1ª Série, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $[1 + \text{TDIk}]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + \text{TDIk}]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (d) Para efeito do cálculo da Remuneração das Debêntures 1ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo. (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 25, o DIk considerado será o publicado no final do dia 24 pela B3, pressupondo-se que os dias 25 e 24 são Dias Úteis).
- (e) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento da Remuneração, conforme cronograma constante do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão, deverá ser acrescido à Remuneração devida um valor equivalente ao produtório do Fator de Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula acima.

6.11.2. Remuneração das Debêntures 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a, no máximo, 103,00% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“Remuneração das Debêntures 2ª Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da 1ª Série, a “Remuneração das Debêntures”). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = \text{VNe} \times (\text{Fator DI} - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 2ª Série, devida na Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior,





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

nDI = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo “nDI” um número inteiro;

K = número de ordem da Taxa DI, variando de “1” até “n”;

P = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

TDI_k - Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $[1 + TDI_k \times p/100]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + TDI_k \times p/100]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
- (e) Para efeito do cálculo da Remuneração das Debêntures 2ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo. (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 25, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 24 pela B3, pressupondo-se que os dias 25 e 24).
- (f) Excepcionalmente, na primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série, conforme cronograma constante do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão, deverá ser acrescido à Remuneração devida um valor equivalente ao produtório do Fator de Juros de





2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula acima.

6.12. *Indisponibilidade da Taxa DI.* Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada na apuração de TDIk a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

6.12.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal ou judicial, o Debenturista deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de Titulares dos CRI para deliberação, entre os Titulares dos CRI em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado interbancário vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração quando do cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

6.12.2. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial de Titulares dos CRI prevista acima, a assembleia especial de Titulares dos CRI não será realizada e a Taxa DI, a partir da data de sua validade, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

6.12.3. Caso, na assembleia especial prevista acima, (i) não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures ou (ii) não haja quórum suficiente para instalação da referida assembleia ou para deliberação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia especial prevista acima ou da data em que deveria ter ocorrido a assembleia especial ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, será utilizado, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.



6.13. Pagamento da Remuneração. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária, Oferta de Resgate Antecipado e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 12 de dezembro de 2024, para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no **Anexo I** desta Escritura de Emissão (cada uma das datas, "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures", quando em conjunto com Data de Amortização das Debêntures, "Data de Pagamento das Debêntures").

6.14. Forma e Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Emissora mediante depósito dos valores devidos na conta corrente de titularidade do Debenturista, n.º99687-5, mantida na agência n.º 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta do Patrimônio Separado"), através de TED ou outro meio de depósito.

6.15. Repactuação. As Debêntures não serão objeto de repactuação.

6.16. Resgate Antecipado Facultativo. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, observando os termos e condições estabelecidos abaixo, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures de uma ou ambas as séries, com o consequente cancelamento das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo").

6.16.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série resgatada, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive), (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série, se houver, e (iii) de prêmio de valor equivalente ao percentual indicado na tabela abaixo ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo"), aplicável à data do Resgate Antecipado Facultativo, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data do Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento:

Data do Resgate Antecipado Facultativo	Percentual do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo (ao ano)
Data de Emissão até 15 de junho de 2026 (exclusive)	0,40%
15 de junho de 2026 (inclusive) até 15 de junho de 2028 (exclusive)	0,30%
15 de junho de 2028 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20%





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



- 6.16.2.** O Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUdebênture}$$

Onde:

Prêmio = percentual do prêmio do Resgate Antecipado Facultativo indicado na Cláusula 6.16.1 acima aplicável à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

PUdebênture = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive), acrescido de eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série (se houver); e

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

- 6.16.3.** O Resgate Antecipado Facultativo somente poderá ocorrer mediante notificação ao Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicado de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"), com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis da data estabelecida para ocorrência do efetivo Resgate Antecipado Facultativo. O Comunicado de Resgate Antecipado Facultativo deverá conter: (i) a data de Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; (ii) estimativa do montante de Resgate Antecipado Facultativo, separado por série; e (iii) quaisquer outras informações necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.
- 6.16.4.** As Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo deverão necessariamente ser canceladas.
- 6.16.5.** Não será permitido o resgate parcial das Debêntures de uma das séries, salvo o indicado na Cláusula 6.25.8 abaixo.
- 6.16.6.** Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma Data de Pagamento das Debêntures o prêmio previsto na Cláusula 6.16.1 deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.
- 6.16.7.** Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo, caso a destinação dos recursos das





Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Emissora permanecerá obrigada a comprová-la.

6.17. Amortização Extraordinária. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, observando os termos e condições estabelecidos abaixo, realizar amortização antecipada facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série ("Amortização Extraordinária").

6.17.1. Por ocasião da Amortização Extraordinária, o valor devido pela Emissora será equivalente ao pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série, se houver, e (iii) de prêmio de valor equivalente ao percentual indicado na tabela abaixo ("**Prêmio de Amortização Extraordinária**"), aplicável à data da Amortização Extraordinária, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data da Amortização Extraordinária até a Data de Vencimento:

Data da Amortização Extraordinária	Percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária (ao ano)
Data de Emissão até 15 de junho de 2026 (exclusive)	0,40%
15 de junho de 2026 (inclusive) até 15 de junho de 2028 (exclusive)	0,30%
15 de junho de 2028 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20%

6.17.2. O Prêmio de Amortização Extraordinária será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUdebênture}$$

Onde:

Prêmio = percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária, indicado na Cláusula 6.17.1 acima aplicável à Data da Amortização Extraordinária Facultativa;

PUdebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data



DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



da efetiva Amortização Extraordinária (exclusive), acrescido de eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série (se houver); e

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

- 6.17.3.** Caso a data da Amortização Extraordinária coincida com uma Data de Pagamento das Debêntures, o prêmio da Amortização Extraordinária previsto na Cláusula 6.17.1 acima deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.
- 6.17.4.** A Amortização Extraordinária somente será realizada mediante comunicação ao Debenturista ("Comunicação de Amortização Extraordinária"), com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da efetiva Amortização Extraordinária, devendo a Emissora indicar na Comunicação de Amortização Extraordinária (i) a data da efetiva realização da Amortização Extraordinária, que deverá ser um Dia Útil, (ii) o percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado de cada série, (iii) o local de realização e o procedimento de amortização, bem como (iv) quaisquer outras informações relevantes relacionadas à Amortização Extraordinária.
- 6.17.5.** A realização da Amortização Extraordinária deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures objeto da Amortização Extraordinária, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso.
- 6.18.** *Oferta de Resgate Antecipado.* A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado para a totalidade das Debêntures da respectiva série, podendo a Debenturista aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures").
- 6.18.1.** A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação individual enviada ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI com 30 (trinta) dias de antecedência da data em que se pretende realizar o resgate antecipado, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) se a Oferta de Resgate Antecipado será relativa a uma ou todas as séries; (b) o valor do prêmio de resgate, caso existente; (c) forma de manifestação, à Emissora, pelo Debenturista; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e, consequentemente dos CRI da respectiva série, que deverá ser um Dia útil; e (e) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pelo Debenturista e, consequentemente dos Titulares dos CRI da respectiva série.
- 6.18.2.** Recebida a comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos Titulares dos CRI em até



5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), sendo assegurado a todos os Titulares dos CRI da respectiva série igualdade de condições para aceitar o resgate das Debêntures e, consequentemente dos CRI da respectiva série por eles detidas.

- 6.18.3.** Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, Titulares dos CRI da respectiva série que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Debenturista, que deverá se manifestar à Emissora, a qual ocorrerá em uma única data para todas as Debêntures e, consequentemente dos CRI da respectiva série que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
- 6.18.4.** A Emissora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures à aceitação deste por um percentual mínimo de Debêntures, consequentemente dos CRI da respectiva série, a ser por ela definido quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a ser indicado na comunicação da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.
- 6.18.5.** O valor a ser pago à Debenturista será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculado *pro rata* temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data do Pagamento da Remuneração das Debêntures anterior da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures da respectiva série objeto da Oferta de Resgate Antecipado, (ii) dos Encargos Moratórios e demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série, se houver; e (iii) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.
- 6.18.6.** As Debêntures da respectiva série resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula 6.18, serão obrigatoriamente canceladas.
- 6.19.** *Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI.* A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento dos CRI, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Cláusula 6.12.3 acima, sem que haja acordo sobre o novo índice na assembleia especial de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos descritos no Termo de Securitização ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva assembleia especial de Titulares dos CRI ("Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI").
- 6.19.1.** A Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de encerramento da assembleia especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em sede de segunda convocação, ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, mediante o pagamento do saldo devedor das Debêntures, calculado conforme esta Escritura de Emissão, de forma *pro*





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



rata temporis, sem qualquer prêmio.

6.20. *Aquisição Facultativa.* Não haverá aquisição facultativa das Debêntures pela Emissora.

6.21. *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Debenturista relativamente a qualquer obrigação decorrente desta Escritura de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

6.22. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

6.23. *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Ressalvados os casos em que os pagamentos devam ser realizados através da B3, quando serão prorrogados apenas se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

6.24. *Tributos.* A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures e pelo Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devam ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os referidos pagamentos. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Na hipótese de: (i) qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização; ou (ii) descaracterização da natureza imobiliária das Debêntures decorrentes desta Escritura de Emissão e que serão lastro para a emissão dos CRI, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

6.25. *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.25.1 e 6.25.2 abaixo, poderão ser declaradas antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, podendo o





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Debenturista, conforme aplicável, exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios que serão devidos a partir da respectiva data de inadimplemento, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.25.1 e 6.25.2 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

6.25.1. Vencimento Antecipado Automático: O Debenturista deverá considerar antecipadamente e automaticamente vencidas todas as obrigações objeto desta Escritura de Emissão, na ciência da ocorrência de quaisquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento, observado o disposto na Cláusula 6.25.3 abaixo:

- (i) decretação de falência da Emissora, de qualquer uma de suas controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Emissora, calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres ("Controladas Relevantes") ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, "Controladores" ou "Controlador", quando referido individualmente);
- (ii) pedido de autofalência pela Emissora, por qualquer de suas Controladas Relevantes ou por qualquer de seus Controladores;
- (iii) pedido de falência da Emissora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;
- (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (v) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores;
- (vi) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) aprovação, pela Emissora, de:
 - i. incorporação (somente quando a Emissora for a incorporada), fusão ou cisão da Emissora, exceto se, conforme previsto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;
 - (a) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou

- (b) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 03 (três) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- ii. incorporação de outra(s) sociedade(s), ou incorporação de ações, fusão ou cisão de qualquer controlada da Emissora, exceto se:
 - (a) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelo Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI;
 - (b) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 06 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
 - (c) qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Emissora e qualquer das controladas da Emissora ("Controladas") ou exclusivamente entre as Controladas; ou
 - (d) não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do EBITDA, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele divulgado no trimestre anterior a emissão da presente Escritura, exceto se, o EBITDA resultante após a transferência do(s) ativo(s) continue sendo superior ao EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Emissora divulgado no primeiro trimestre de 2024. Para os fins desta Escritura de Emissão, "EBITDA" corresponde ao resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das receitas e despesas financeiras líquidas, do valor justo de instrumentos financeiros e de capital e das depreciações, amortizações e exaustões;
- (viii) alteração do Controle direto ou indireto da Emissora, exceto se (a) tal alteração tenha





sido previamente aprovada pelo Debenturista conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou (b) tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 03 (três) meses contados da data em que ocorrer a alteração do Controle, da data em que for celebrado acordo para a alteração do Controle ou da data de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

- (ix) redução do capital social da Emissora em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do capital social reportado no balanço patrimonial da última informação financeira trimestral ou anual divulgada pela Emissora, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada pelo Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI;
- (x) não pagamento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, a esta Escritura de Emissão ou aos demais Documentos da Operação, na respectiva Data de Pagamento das Debêntures prevista, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo vencimento ou do término do prazo de cura eventualmente existente;
- (xi) alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto em seu estatuto social nesta data, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;
- (xii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii) vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Emissora e/ou de qualquer Controlada Relevante, decorrente de contratos financeiros, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") ou outro índice que venha a substituí-lo;
- (xiv) protesto legítimo de títulos contra a Emissora ou qualquer de suas Controladas Relevantes, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contra valor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado ao Debenturista que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



terceiro; (b) o protesto foi cancelado ou sustado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado ou garantido em juízo; e

- (xv) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos créditos imobiliários originários das Debêntures, desta Escritura de Emissão, e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Emissora, pelo Debenturista e/ou por qualquer de suas Controladas ou Controladores.

6.25.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.25.6 abaixo, qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

- (i) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (ii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento pelo Debenturista à Emissora, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (iii) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Emissora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulado na referida decisão, igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contra valor em outras moedas);
- (iv) transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Emissora, vigente na última apuração trimestral da Emissora na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão, a qual deverá ser comprovada as referidas premissas ao Debenturista, exceto se (a) o EBITDA resultante após a transferência do(s) ativo(s) continue sendo superior ao EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Emissora divulgado no primeiro trimestre de 2024, (b) tal transferência for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas, (c) tal transferência for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para aprovação de aquisição de Ativos pela Emissora;





- (v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora nas cláusulas abaixo e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se incompletas ou incorretas, caso não sejam sanadas no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação pelo Debenturista à Emissora;
 - (vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora nas cláusulas abaixo e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se falsas;
 - (vii) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive a Lei nº 12.846/13 a Lei nº 9.613/98, o Decreto nº 11.129/22, o UK Bribery Act e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, conforme alterado(a)(s) e conforme aplicável (em conjunto, "Normas Anticorrupção"), conforme decisão judicial condenatória já legalmente exequível, cujo efeito não tenha sido suspenso ou esteja em análise pelo juízo competente, se assim requerido pela parte; e
 - (viii) não utilização, pela Emissora, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 5.2. acima.
- 6.25.3.** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.25.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.
- 6.25.4.** Para efeitos dos itens (vii)i(a), (vii)ii(a), (viii)(a) e (ix) da Cláusula 6.25.1 acima, a Emissora deverá comunicar sua intenção para o Debenturista com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da realização de qualquer uma das operações descritas nos itens acima mencionados.
- 6.25.5.** Para efeitos dos itens (vii)i(b), (vii)ii(b) e (viii)(b) da Cláusula 6.25.1 a Emissora deverá resgatar parcialmente as Debêntures na quantidade que for necessária para o pagamento do resgate dos CRI devido aos Titulares de CRI que exercerem o direito de resgatá-los na forma prevista nos referidos itens (vii)i(b), (vii)ii(b) e (viii)(b) da Cláusula 6.25.1 acrescidos da Remuneração dos CRI devida na forma prevista no Termo de Securitização, conforme valores a serem informados pelo Debenturista à Emissora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação do Debenturista.
- 6.25.6.** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.25.2 acima, a Emissora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia especial de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, para deliberar sobre a eventual declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, das Debêntures. Se, na referida assembleia especial de Titulares dos CRI, o Titulares dos CRI decidirem por



considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, das Debêntures; caso contrário, ou seja, em caso (i) de não instalação da referida assembleia especial de Titulares dos CRI, em segunda convocação, (ii) de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) de não ser aprovada deliberação pelo vencimento antecipado na forma prevista no Termo de Securitização, não será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, das Debêntures.

6.25.7. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.25.8. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável; (iii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iv) Remuneração das Debêntures vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (v) amortização ordinária das Debêntures vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (vi) Remuneração vincenda das Debêntures; e (vii) amortização ordinária vincenda das Debêntures. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



6.26. Resgate Antecipado Obrigatório: Se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Emissão das Debêntures, bem como caso a RCA ou a Escritura de Emissão tornem-se integralmente inválidas ou ineficazes, em quaisquer dos casos em virtude de decisão ou sentença judicial imediatamente exigível, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da referida decisão judicial, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

6.27. Publicidade. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente informados à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para fins de divulgação para os titulares dos CRI, observado os prazos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

6.28. Comunicações. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo. As comunicações e as notificações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

Para a Emissora:

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Rua Angelina Maffei Vita, n.º. 200, 9º andar – parte, Jardim Europa

CEP 01455-070 – São Paulo, SP

At.: Sra. Ana Carolina Medici Romano

Tel.: (11) 3137-6841

E-mail: amedici@iguatemi.com.br

Para o Debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa

CEP 01455-000, São Paulo/SP

At.: Flávia Palácios

Tel.: (11) 4270-0130

E-mail: creditservices @opeacapital.com

6.28.1. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da





Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Para os fins desta Escritura, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu *website* (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar (<https://portal.vortex.com.br/register>) e solicitar acesso ao sistema.

7. **OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

7.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

- (i) fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI:
 - (a) no prazo de até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou nas datas de suas divulgações, o que ocorrer primeiro, (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes; e (ii) declaração do Diretor Financeiro da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão, (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de Evento de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e o Debenturista e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;
 - (b) no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados das datas de suas divulgações, ou em até 48 (quarenta e oito) dias após o término de cada trimestre social cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes;
 - (c) no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados, avisos, fatos relevantes, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora;
 - (d) no prazo de até 5 (cinco) dias após sua divulgação, cópia do relatório de reavaliação anual da agência classificadora de risco da Oferta, contratada na forma da Cláusula 8.1 abaixo;
 - (e) no prazo de até 5 (cinco) dias após seu recebimento, (i) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa ter ou causar um efeito adverso relevante nas condições financeiras, econômicas,



DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora e/ou no cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures, no todo ou em parte (em conjunto, “Efeito Adverso Relevante”); e (ii) informações sobre qualquer evento que possa ter ou causar um Efeito Adverso Relevante;

- (f) na mesma data da publicação, as informações veiculadas na forma prevista na Cláusula 6.27 acima;
 - (g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do descumprimento, sem prejuízo do disposto no inciso (iii) abaixo, desde que seja do seu conhecimento, informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 6.21 acima;
 - (h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, qualquer informação relevante para as Debêntures que lhe venha a ser razoavelmente solicitada;
 - (i) informar e enviar organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, que venham a ser solicitados pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo previsto para disponibilização do relatório anual. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas, e integrante de bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social; e
 - (j) todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, se comprometeu a enviar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI.
- (ii) atender, de forma eficiente, às solicitações legítimas do Agente Fiduciário dos CRI e do Debenturista;
 - (iii) informar o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 01 (um) Dia Útil sobre a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;
 - (iv) manter atualizado o registro de companhia aberta na CVM e disponibilizar, via sistema de informações periódicas e eventuais da CVM, as demonstrações financeiras previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações, observadas as normas de divulgação de informações determinadas pela legislação e pela regulamentação da CVM;
 - (v) manter seus bens e ativos devidamente segurados, conforme práticas correntes da





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Emissora;

- (vi) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (vii) cumprir as obrigações que lhes são aplicáveis nos termos da legislação e regulamentação vigentes, inclusive ambiental, diligenciando para que suas atividades atendam às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais;
- (viii) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu Estatuto Social, com esta Escritura de Emissão e com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Titulares dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI;
- (x) cumprir todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive no que tange à destinação dos recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures nos termos da Cláusula 5.2 acima;
- (xi) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (xii) efetuar, em até 2 (dois) Dias Úteis após solicitado pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável;
- (xiii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xiv) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações prestadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, no que for aplicável;
- (xv) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas;
- (xvi) comparecer às assembleias gerais de Titulares dos CRI, sempre que solicitada;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



- (xvii) (i) cumprir, por si e suas controladas diretas e indiretas, coligadas e fazer com que seus respectivos conselheiros, diretores e empregados no exercício de suas funções, e suas controladas, diretas e indiretas, ao representar a Emissora ou suas controladas diretas e indiretas, cumpram, qualquer lei ou regulamento nacional relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública delas decorrentes, incluindo, sem limitação, as Normas Anticorrupção, ressalvado quando o descumprimento seja questionado de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, tendo sido obtido efeito suspensivo; (ii) manter políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e destinados a assegurar o integral cumprimento das Normas Anticorrupção por seus conselheiros, diretores, empregados, representantes, bem como, desde que no exercício de suas funções e agindo em nome da Emissora, terceiros que atuem em favor ou benefício da Emissora; (iii) dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com que venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação, no âmbito desta Escritura de Emissão; (iv) abster-se de praticar, bem como coibir a prática, de atos de corrupção e de atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (v) realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito desta Escritura de Emissão exclusivamente por meio de transferência bancária; e (vi) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado pela Emissora, suas controladas, diretas e indiretas, conselheiros, administradores, acionistas com poderes de administração, diretores e empregados que viole as Normas Anticorrupção e que se relacione ao objeto desta Escritura de Emissão, informar imediatamente ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI sobre tal violação e divulgar fato relevante, nos termos e na medida em que tal divulgação seja necessária;
- (xviii) cumprir e fazer com que suas controladas, diretas e indiretas e suas subsidiárias cumpram, bem como enviar seus melhores esforços para fazer com que clientes, prestadores de serviços e fornecedores diretos e relevantes, desde que no exercício de suas funções e agindo em nome da Emissora, cumpram, as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas às normas de segurança e saúde ocupacional, inclusive, sem limitação, no que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo mão-de-obra infantil, de incentivo à prostituição, e/ou crime contra o meio ambiente, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores exigidas por lei e decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xix) proceder a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas necessárias à preservação do meio ambiente, atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto, em qualquer hipótese, aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



- (xx) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, toda a documentação relativa à Emissão;
- (xxi) manter, e fazer com que as controladas, diretas ou indiretas, mantenham, sempre válidas, regulares e eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, ou aprovações necessárias (inclusive ambientais), aplicáveis necessárias para o regular exercício de suas atividades, exceto por aquelas: (i) em processo de renovação tempestiva; (ii) discutidos de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo; ou (iii) cuja não manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

8. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

8.1. A Emissora deverá contratar e manter contratada, às suas expensas, durante o prazo de vigência das Debêntures, a agência de classificação de risco, desde que seja a Standard & Poor's, Fitch Ratings ou Moody's ("Agência de Classificação de Risco"), para atribuir classificação de risco à Oferta, devendo (a) monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação das Debêntures; (b) permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e (c) entregar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios da classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal classificação de risco, a Emissora deverá contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação do Debenturista, bastando notificar o Debenturista, desde que tal agência de classificação de risco seja Standard & Poor's, Moody's ou outra agência de classificação de risco desde que aprovada por assembleia geral de Titulares dos CRI convocada para este fim.

8.2. A classificação de risco da Oferta não poderá ser interrompida, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60").

8.3. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento a cada período de 3 (três) meses e objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60.

9. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE DEBENTURISTA

9.1. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar em assembleia especial ("Assembleia Especial de Debenturista"), de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista, podendo ser realizada de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



9.2. A presente Cláusula 9 aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão, houver mais de um Debenturista, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela e incluído na definição de “Debenturista” desta Escritura de Emissão.

9.3. A Assembleia Especial de Debenturista pode ser convocada pela Emissora ou pelo Debenturista.

9.3.1. A convocação da assembleia especial de Debenturista deverá ser realizada respeitando-se as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias de acionistas constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 81”) e da Resolução CVM 60.

9.3.2. A Assembleia Especial de Debenturista deverá ser convocada, em primeira convocação, com prazo de antecedência mínimo de 21 (vinte e um) dias corridos ou, não se realizando a Assembleia Especial de Debenturista em primeira convocação, em segunda convocação somente poderá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias corridos contados da data da publicação do novo anúncio de convocação.

9.3.3. Independente das formalidades previstas na legislação aplicável e nesta Escritura de Emissão para convocação, será considerada regular a Assembleia Especial de Debenturista a que comparecer o Debenturista, independentemente de publicações e/ou avisos.

9.3.4. As deliberações tomadas pelo Debenturista no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora.

9.4. A Assembleia Especial de Debenturista instalar-se-á com a presença do Debenturista.

9.5. Todas as deliberações dependerão da aprovação do Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de assembleia especial, de acordo com os quóruns previstos no Termo de Securitização.

9.6. Será obrigatória a presença de representantes legais da Emissora na Assembleia Especial de Debenturista convocada pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

9.7. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura de Emissão, a Assembleia Especial de Debenturista poderá ser realizada de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM 81.

9.8. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia especial de Titulares dos CRI, o Debenturista poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



orientado.

9.9. A presidência da Assembleia Especial de Debenturista caberá ao Debenturista.

10. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive as societárias e regulatórias, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos da Operação, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade entre a Emissora e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;
- (vi) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a Oferta (a) não infringem seu estatuto social; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte ou pelo qual qualquer de seus bens e propriedades esteja vinculados; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não infringem qualquer disposição legal a que a Emissora ou qualquer de seus bens esteja sujeito; e (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou qualquer de seus bens ou propriedades;
- (vii) as demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados



em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023 e ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2024, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis determinadas pela regulamentação aplicável;

- (viii) exceto pelas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações que estejam sendo questionadas pela Emissora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante, está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (ix) tem, nesta data, todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, ou em processo tempestivo de obtenção ou renovação, conforme o caso;
- (x) exceto conforme informado no Formulário de Referência da Emissora, inexistem (a) descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer ação judicial, procedimento judicial ou extrajudicial, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, que possa ter ou causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xi) exceto pelas obrigações que estão sendo questionadas pela Emissora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante, está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- (xii) o registro de companhia aberta da Emissora está atualizado perante a CVM, e suas informações ali contidas e tornadas públicas estão atualizadas até a presente data;
- (xiii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Debenturista que impeça o Debenturista de exercer plenamente suas funções;
- (xiv) está apta a cumprir as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e agirá em relação a esta com boa-fé e probidade;
- (xv) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Escritura de Emissão, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados à Oferta, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (xvi) as discussões sobre o objeto desta Escritura de Emissão foram feitas, conduzidas e



implementadas por sua livre iniciativa;

- (xvii) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;
- (xviii) as declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão nem tampouco omitem a existência qualquer ato ou fato, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas nesta Escritura de Emissão sejam insuficientes, imprecisas ou inconsistentes;
- (xix) até a presente data, não teve proposta, contra si, qualquer medida judicial ou extrajudicial ou arbitral que pudesse trazer implicações às Debêntures, incluindo em que fosse pleiteada (a) a revisão das condições de pagamento estabelecidas nesta Escritura de Emissão; (b) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade desta Escritura de Emissão ou de qualquer dos demais Documentos da Operação; ou (c) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pelos Titulares dos CRI, dos direitos e prerrogativas relativos às Debêntures;
- (xx) (i) a Emissora, seus Controladores, suas coligadas e Controladas diretas e indiretas mantêm políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Normas Anticorrupção (exceto as empresas não operacionais, para as quais tais políticas e procedimento serão estabelecidos se e quando tais empresas iniciarem operações comerciais); (ii) a Emissora abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emissora, de suas Controladas ou seus Controladores; (iii) a Emissora comunicará, imediatamente, por escrito, ao Debenturista, detalhes de qualquer violação às Normas Anticorrupção que se relacionem ao objeto desta Escritura de Emissão; e (iv) a Emissora realizou e realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito da Emissão exclusivamente por meio de transferência bancária; e
- (xxi) está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.



DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



10.1.1. A Emissora se obriga a comunicar o Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do fato, caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima se torne insuficientes, inverídica, imprecisas e/ou inconsistentes.

11. DESPESAS

11.1. Correrão por conta da Emissora todos os custos incorridos com a Emissão ou com a estruturação, reestruturação, emissão, registro e execução das Debêntures, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e/ou à Operação de Securitização.

11.2. Caso o Debenturista venha a arcar com qualquer despesa referente às Debêntures e/ou à Oferta, a Emissora deverá reembolsar o Debenturista em até 2 (dois) Dias Úteis do envio da solicitação de reembolso.

11.3. As despesas abaixo listadas, e nos demais documentos da Operação de Securitização (em conjunto, "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Emissora, nos valores detalhados abaixo, sendo certo que na hipótese de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), a Emissora permanecerá obrigada ao pagamento destas Despesas:

- (a) todas as retenções a serem realizadas a título de despesas iniciais, descritas no **Anexo IV** desta Escritura de Emissão, a serem retidas do valor de integralização das Debêntures;
- (b) os custos relativos à Emissão, incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à Emissão, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, (b) registro perante cartórios dos documentos relativos à Emissão, quando aplicável, (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Emissão, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e (d) processo de *due diligence*;
- (c) remuneração do Debenturista, nos seguintes termos:
 - I. pela estruturação e Emissão da Operação de Securitização, será devida parcela única no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga ao Debenturista, na data integralização dos CRI, acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL;
 - II. serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



paga à titular na data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (“Custo da Administração”).

III. Taxa de Integralização Adicional: Caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) em cada nova Data de Integralização da Oferta, a ser paga em até 2 (dois) dias úteis da respectiva integralização;

IV. em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definido) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos documentos da Operação de Securitização e/ou a realização de assembleias gerais, será devida pela Emissora ao Debenturista, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) corrigidos a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA no período anterior (“Fee de Reestruturação”). A Emissora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento do Fee de Reestruturação pela Emissora ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Titular. O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Titular para a Reestruturação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Titular. Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, data de vencimento dos CRI, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (ii) *covenants* operacionais ou financeiros; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta também serão consideradas como “Reestruturação”.

(d) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:

- (i) parcela única à título de implantação no valor R\$ 10.000,00 (dez mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização;
- (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo que a parcela (i) será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de “*abort*





fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação, pela Emissora;

- (iii) a título de verificação da destinação de recursos, será devido o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da verificação realizada;
- (iv) em caso de inadimplemento, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Oferta, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, caso aplicável, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Debenturista, os Titulares dos CRI ou demais partes da Oferta, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";
- (v) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;
- (vi) em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Debenturista e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos;
- (vii) a remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI;
- (viii) as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36;
- (ix) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

- (x) as parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (xi) a Emissora e/ou a Debenturista anteciparão ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora e/ou Debenturista para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou da Debenturista, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP;
- (xii) caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Debenturista e/ou à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;
- (xiii) o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma





DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

- (xiv) o Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora e/ou a Debenturista ou pelos investidores, conforme o caso.
 - (xv) eventuais obrigações adicionais do Agente Fiduciário dos CRI, desde que aprovadas por este, quando não obrigatórias em decorrência de alteração regulamentar ou legal, ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário dos CRI a revisão dos honorários propostos, sujeita à aprovação da Debenturista, orientada pelos Titulares dos CRI.
- (e) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;
 - (f) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
 - (g) custos relacionados à assembleia de Titulares dos CRI;
 - (h) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
 - (i) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes dos créditos imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive os referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
 - (j) despesas com a contratação de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, qual seja, Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ nº 10.830.108/0001-65, ou o prestador que vier a substituí-lo, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, no valor de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) anuais. De acordo com a regra do artigo 31 da Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o auditor independente deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente



ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de assembleia especial de Titulares dos CRI;

- (k) despesas com a contratação de contador contratado para realizar a contabilidade mensal do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 1.440 (mil e quatrocentos e quarenta reais) mensais;
- (l) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores contratados para a prestação das informações contábeis do Patrimônio Separado na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas aos CRI, bem como Agente Fiduciário dos CRI, instituição custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Emissora e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- (m) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (n) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado; e
- (o) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Operação de Securitização, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte do Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes.

11.4. O Debenturista descontará do valor de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor inicial de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

11.4.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

11.4.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores



ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, atualizados anualmente pelo IPCA desde a primeira Data de Integralização, o Debenturista deverá enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos desta Escritura de Emissão, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

- 11.4.3.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Debenturista com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.
- 11.4.4.** As Despesas pagas pelo Debenturista, com os recursos do patrimônio separado dos CRI, serão reembolsadas pela Emissora ao Debenturista no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pelo Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
- 11.4.5.** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.
- 11.4.6.** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.
- 11.4.7.** Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.
- 11.4.8.** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, o Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização,



conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora, ou somente se (i) a Emissora não efetuar tal pagamento, e (ii) os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, o Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de Titulares dos CRI convocada para este fim.

11.4.9. Em nenhuma hipótese o Debenturista arcará as despesas com recursos próprios.

11.4.10. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no patrimônio separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, o Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pelo Debenturista com estas despesas.

11.4.11. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Emissora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

11.4.12. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pelo Debenturista e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que o Debenturista, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definidas), não sendo o Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

11.4.13. Para fins desta Escritura de Emissão, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e/ou (b) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus eventuais sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.



12.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes, após devidamente aprovadas pelos Titulares dos CRI reunidos em sede de assembleia especial de Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização.

12.2.1. Não obstante o disposto acima, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente de assembleia especial dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, e sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; **(iv)** da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos; e **(v)** caso a Emissora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Imóvel, nos termos da Cláusula 5.2.10 desta Escritura de Emissão.

12.2.2. As alterações referidas acima devem ser comunicadas pelo Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI aos Titulares dos CRI, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

12.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais cláusulas, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura de Emissão, desde que não afete a validade, a eficácia e a exequibilidade da presente Escritura de Emissão e demais documentos da Oferta, as partes obrigam-se a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura de Emissão, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

12.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerada mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

12.5. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Civil"), e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

12.6. Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

12.7. Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

12.8. As Partes desde já acordam, que a presente Escritura de Emissão, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados eletronicamente, caso em que todos os signatários deverão assinar por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e demais alterações posteriores.

13. FORO

13.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão, por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 31 de maio de 2024.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Página de assinaturas do *Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.



Nome:
CPF:



Nome:
CPF:

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:
CPF:



Nome:
CPF:

Testemunhas:



Nome:
CPF:



Nome:
CPF:

DocuSigned by:

Daniela Tico Ishikawa Baptista
12E77D06B18E4C3...

DocuSigned by:

Denilson Duarte
7232BF67F2864C5...





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



ANEXO I

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Debêntures 1ª Série e Debêntures 2ª Série		
Data de Pagamento	Pagamento de Juros	Taxa de Amortização
12/12/2024	Sim	0,0000%
12/06/2025	Sim	0,0000%
11/12/2025	Sim	0,0000%
11/06/2026	Sim	0,0000%
11/12/2026	Sim	0,0000%
11/06/2027	Sim	0,0000%
13/12/2027	Sim	0,0000%
13/06/2028	Sim	0,0000%
13/12/2028	Sim	0,0000%
13/06/2029	Sim	0,0000%
13/12/2029	Sim	0,0000%
13/06/2030	Sim	0,0000%
12/12/2030	Sim	0,0000%
11/06/2031	Sim	50,0000%
11/12/2031	Sim	0,0000%
11/06/2032	Sim	100,0000%





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



ANEXO II

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Identificação dos Imóveis Objetos da Destinação dos Recursos

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, Investida da Companhia	CNPJ	Consórcio/Condomínio dos Shopping Centers	CNPJ dos Consórcios/Condomínios	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Possui habilitação?	Está sob o regime de incorporação?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos imóveis, caso aplicável
IGUATEMI SÃO PAULO	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	10.060	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS - 78,64% SISP PARTICIPAÇÕES LTDA - 21,36%	51.218.147/0001-93 48.435.754/0001-09	COND. SHOP CENTER IGUATEMI (58,803%)	53.991.378/0001-60	28%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
PRAIA DE BELAS	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90110-001 – Porto Alegre, RS	56.973,56.974,56.975,56.976,56.977,56.978,56.979,56.980,56.981,56.982,56.983,56.984.	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	51.218.147/0001-93	CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA (57,545%)	94.347.077/0001-86	4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI CAMPINAS	Avenida Iguateemi, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	142.598,142.599,142.600,142.601,142.602,142.603,142.604,142.605,142.606,142.607,142.609,142.610,142.611,142.612,142.613,142.614,142.615,142.616,142.617,142.618,142.619,142.620,142.621,142.622,142.623,142.624,142.625,142.626,142.627,142.628,142.629,142.630,142.631,142.632,142.633,142.634,142.635,142.636,142.637,142.638,142.639,142.640,142.641,14	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	51.218.147/0001-93	CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS (70%)	58.997.354/0001-32	6%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



		2,642,142,643,142,644,142,645,142,646,142,647,142,648,142,649,142,650,142,651,142,652,142,653,142,654,142,655,142,656,142,657,142,658,142,659,142,660,142,661,142,662,142,663,142,664,142,665,142,666,142,667,142,668,142,669,142,670,142,671,142,672,142,673,142,674,142,675,142,676,142,677,142,678,142,679,142,680,142,681,142,682,142,683,142,684,142,685,142,686,142,687,142,688,142,689,142,690,142,691,142,692,142,693,142,694,142,695,142,696,142,697,142,698,142,699,142,700,142,701,142,702,142,703,142,704,142,705,142,706,142,707,142,708,142,709,142,710,142,711,142,712,142,713,142,714,142,715,142,716,142,717,142,718,142,719,142,720,142,721,142,722,142,723,142,724,142,725,142,726,142,727,142,728,142,729,142,730,142,731,142,732,142,733,142,734,142,735,142,736,142,737,142,738,142,739,142,740,142,741,142,742,142,743,142,744,142,745,142,746,142,747,142,748,142,749,142,750,142,751,142,752,142,753,142,754,142,755,142,756,142,757,142,758,142,759,142,760,142,761,142,762,142,763,142,764,142,765,142,766,142,767,142,768,142,769,142,770,142,771,142,772,142,773,142,774,142,775,142,776,142,777,142,778,142,779,142,780,142,781,142,782,142,783,142,784,142,785,142,786,142,787,142,788,142,789,142,790,142,791,142,792,142,793,142,794,142,795,142,796,142,797,142,798,142,799,142,800,142,801,142,802,142,803,142,804,142,805,142,806,142,807,142,808,142,809,142,810,142,811,142,812,142,813,142,814,142,815,142,816,142,817,142,818,142,819,142,820,142,821,142,822,142,823,142,824,142,825,142,826,142,827,142,828,142,829,142,830,142,831,142,832,142,833,142,834,142,835,142,836,142,837,142,838,142,839,142,840,142,841,142,842,142,843,142,844,142,845,142,846,142,847,142,848,142,849,142,850,142,851,142,852,142,853,142,854,142,855,142,856,142,857,142,858,142,859,142,860,142,861,142,862,142,863,142,864,142,865,142,866,142,867,142,868,142,869,142,870,142,871,142,872,142,873,142,874,142,875,142,876,142,877,142,878,142,879,142,880,142,881,142,882,142,883,142,884,142,885,142,886,142,887,142,888,142,889,142,890,142,891,142,892,142,893,142,894,142,895,142,896,142,897,142,898,142,899,142,900,142,901,142,902,142,903,142,904,142,905,142,906,142,907,142,908,142,909,142,910,142,911,142,912,142,913,142,914,142,915,142,916,142,917,142,918,142,919,142,920,142,921,142,922,142,923,142,924,142,925,142,926,142,927,142,928,142,929,142,930,142,931,142,932,142,933,142,934,142,935,142,936,142,937,142,938,142,939,142,940,142,941,142,942,142,943,142,944,142,945,142,946,142,947,142,948,142,949,142,950,142,951,142,952,142,953,142,954,142,955,142,956,142,957,142,958,142,959,142,960,142,961,142,962,142,963,142,964,142,965,142,966,142,967,142,968,142,969,142,970,142,971,142,972,142,973,142,974,142,975,142,976,142,977,142,978,142,979,142,980,142,981,142,982,142,983,142,984,142,985,142,986,142,987,142,988,142,989,142,990,142,991,142,992,142,993,142,994,142,995,142,996,142,997,142,998,142,999,143,000



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



		2.805,142.806,142.807,142.808,142.809,142.810,142.811,142.812,142.813,142.814,142.815,142.816,142.817,142.818,142.819,142.820,142.821,142.822,142.824,142.825,142.826,142.827,142.828,142.829,142.830,142.831,142.832,142.833,142.834,142.835,142.836,142.838,142.840,142.841,142.842,142.843,142.844,142.845,142.846,142.847,142.848,142.849,142.850,142.851,142.852,142.853,142.854,142.855,142.857,142.858,142.859,142.860,142.861,142.862,142.863,142.866,142.868,142.869,142.870,142.871,142.873,142.874,142.875,142.876,142.877,142.878,142.879,142.880,142.881,142.882,142.883,142.884,142.885,142.886,142.887,142.888,142.889,142.890,142.891,142.892,142.893,142.894,142.895,142.896,142.897,142.898,142.899,142.900,142.901,142.902,142.903,142.904,142.905,142.909.							
MARKET PLACE Avenida Nações Unidas, nº 13947, Via Getúlio, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.421.035/000 1-79	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (100%)	09.421.035/000 1-79	13%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



		215.970,154.365,215.946,21 5.931,154.393,154.391,215.9 53,215.963,154.403,215.982, 215.960,215.948,154.399,15 4.308,154.340,215.977,154.3 14,154.309,215.929,215.983, 215.984,215.913,154.390,21 5.911,154.383,154.301,154. 395,154.332,154.342,154.41 1,154.412,154.331,154.363,1 54.341,154.341,215.943,215. 942,215.992,215.995,215.93 5,215.991,154.410,154.349,2 15.934,215.938,215.976,215. 998,215.999,216.000,215.99 6,216.002,154.286,215.910,1 54.382,154.384,154.359,154. 385,154.310,154.303,215.94 1,215.917,215.986,215.986,2 15.950,154.302,215.914,215. 949,215.947									
TOWERS MARKET PLACE	Avenida Dr. Churci Zaidan, nº 920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	215.928,215.919,215.979,21 5.937,154.329,154.330,215.9 97,216.001,215.927,215.952, 215.922,215.923,215.916,21 5.918,215.925,215.920,215.9 21,215.924,215.926,215.912 97,208,97,333,97,445,97,225 97,440,97,439,97,362,97,42 7,97,420,97,434,97,444,97,4 19,97,442,97,443,97,381,97, 426,97,383,97,310,97,441,97 252,97,209,97,278,97,311,9 7,223,97,216,97,253,97,222, 97,387,97,265,97,384,97,330 97,203,97,276,97,232,97,27 3,97,382,97,217,97,373,97,2 80,97,351,97,212,97,333,97, 404,97,312,97,291,97,376,97 283,97,259,97,360,97,284,9 7,315,97,364,97,289,97,301, 97,341,97,323,97,355,97,347 97,361,97,334,97,235,97,21 5,97,250,97,328,97,409,97,2 62,97,411,97,316,97,238,97, 29697,417,97,421,97,436,97, 357,97,266,97,285,97,346,97	MARKET PLACE TORRES LTDA.	10.140.613/000 1-88	MARKET PLACE TORRES LTDA. (100%)	10.140.613/000 1-88	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
SPHI	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolidação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A 20.289,232/000 1-19 CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (12,223%)	29.719,487/000 1-49	6%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

		399,97,274,97,332,97,277,9 7.339,97,433,97,400,97,412, 97,272,97,392,97,428,97,437 ,97,374,97,264,97,368,97,26 3,97,279,97,336,97,388,97,3 69,97,266,97,410,97,254,97, 390,97,391,97,331,97,366,97 ,322,97,228,97,358,97,401,9 7,281,97,271,97,321,97,408, 97,397,97,363,97,243,97,299 ,97,307,97,282,97,389,97,24 5,97,348,97,354,97,396,97,3 02,97,300,97,424,97,298,97, 237,97,294,97,269,97,379,97 ,366,97,349,97,350,97,352,9 7,353,97,402,97,406,97,356, 97,403,97,405,97,416,97,314 ,97,337,97,338,97,308,97,40 7,97,340,97,385,97,386,97,2 61,97,318,97,319,97,320,97, 370,97,371,97,372,97,233,97 ,324,97,375,97,422,97,423,9 7,429,97,430,97,431,97,432, 97,435,97,367,97,335,97,290 ,97,234,97,342,97,249,97,20 4,97,248,97,305,97,325,97,2 14,97,242,97,415,97,359,97, 246,97,306,97,303,97,258,97 ,227,97,326,97,327,97,317,9 7,418,97,260,97,398,97,224, 97,230,97,231,97,267,97,268 ,97,377,97,378,97,286,97,28 7,97,288,97,343,97,394,97,3 96,97,344,97,345,97,275,97, 247,97,304,97,251,97,309,97 ,206,97,226,97,257,97,255,9 7,219,97,220,97,221,97,229, 97,313,97,244,97,206,97,218 ,97,413,97,207,97,425,97,29 2,97,236,97,241,97,211,97,4 14,97,213,97,270,97,239,97, 240,97,293,97,295,97,297,97 ,329,97,210,97,438,97,380,9 7,202									
SPH III	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolidação,	66.322, 98,107, 111,344	SPH I IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	20.289,232/000 1-19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING	29.719,487/000 1-49	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

	CEP 01238-001 – São Paulo, SP	57.784,57,720,57,704,57,708 57.705,57,761,57,707,57,75 2,57,741,57,770,57,750,57,7 26,57,709,57,795,57,731,57, 769,57,796,57,710,57,728,57 727,57,808,57,779,57,712,5 7,744,57,739,57,780,57,787, 57,726,57,745,57,765,57,802 57,797,57,781,57,782,57,78 3,57,730,57,774,57,775,57,7 76,57,767,57,751,57,729,57, 748,57,713,57,716,57,736,57 788,57,798,57,801,57,786,5 7,724,57,735,57,803,57,804, 57,747,57,794,57,791,57,800 57,742,57,732,57,749,57,80 7,57,715,57,743,57,789,57,7 71,57,773,57,777,57,778,57, 723,57,711,57,738,57,740,57 799,57,806,57,734,57,746,5 7,759,57,760,57,763,57,764, 57,792,57,793,57,805,57,737 57,766,57,768,57,714,57,75 7,57,785,57,753,57,762,57,7 18,57,719,57,721,57,755,57, 733,57,722,57,717,57,772,57 756,57,754,57,758,57,702,5 7,706,57,790								
IGUATEMI PORTO ALEGRE	Avenida João Wellig, nº 1800, Passo d'Areia, CEP 91340-000 – Porto Alegre, RS	Maiojama Participações Ltda (44%)	93.401,958/000 1-75	ADMINISTRADOR A GAUCHA DE SHOPPING (14%)	91.340,117/000 1-70	4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
ESPLANAD A	Avenida Professora Izoraída Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	AMUCO SHOPPING LTD.A - 97,87% FLEURY ALLIEGRO IMOVEIS LTDA - 2,13%	31.527,575/000 1-90 53.725,073/000 1-07	CONDOMINIO VOLUNTARIO ESPLANADA SHOPPING CENTER (53,214%)	08.182,741/000 1-42	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
GALLERIA	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	NOVA GALLERIA EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	17.643,326/000 1-30	NOVA GALLERIA EMPREENDIMIENT OS IMOBILIARIOS LTDA.(100%)	17.643,326/000 1-30	15%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



IGUATEMI JK	Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 – São Paulo, SP	nº196.211 (Shopping Bloco C) e nº 196.210 (Estacionamento C)	JK EMPREENDIMENTO IGUATEMI S.A. - 44% IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. – 100%	09.087.221/000 1-13 51.218.147/000 1-93	CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI (100%) JK IGUATEMI ESTACIONAMENTO OS LTDA (100%)	21.448.736/000 1-05 14.716.354/000 1-41	9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI ALPHAVILLE	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Unid. Shopping Center nº160.221 Unid. Garagem nº 160.222	SCALPHA PARTICIPACOES LTDA	09.015.546/000 1-17	CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE (78%)	12.875.195/000 1-00	3%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
RIBEIRÃO PRETO	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	147315	SCIRP PARTICIPACOES LTDA	10.140.603/000 1-42	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRAO PRETO (88%)	18.368.554/000 1-01	3%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, IguateMI, CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	146015	SJRP IGUATEMI EMPREENDIMENTOS LTDA	09.719.913/000 1-37	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI SAO JOSE DO RIO PRETO (88%)	19.494.322/000 1-62	3%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI ESPLANADA A	Avenida Giselle Constantino, nº 1850, Parque Bela Vista, CEP 18110-650 – Voltrantim, SP	nº15.396 (Shopping Center Fase 1) e nº 15.397 (Estacionamento Fase 1)	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA	09.631.610/000 1-68	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ESPLANADA (65,716%)	18.786.957/000 1-70	2%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET NOVO HAMBURG	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	105276	IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA	14.796.511/000 1-76	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PLATINUM OUTLET (41%)	17.668.429/000 1-54	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 88200-000 – Tijucas, SC	36724	CSC 142 PARTICIPACOES LTDA.	17.681.778/000 1-06	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION SANTA CATARINA (54%)	31.941.698/000 1-73	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos imóveis (Semestral)

Empreendimento ou Lastro	Montante dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Uso dos Recursos	2º Semestre 24	1º Semestre 25	2º Semestre 25	1º Semestre 26	2º Semestre 26	1º Semestre 27	2º Semestre 27	1º Semestre 28	2º Semestre 28	1º Semestre 29	2º Semestre 29	1º Semestre 30	2º Semestre 30	1º Semestre 31	2º Semestre 31	1º Semestre 32
IGUATEMI SÃO PAULO	R\$ 167.135.991	Desenvolvimento	10.777.080	6.061.798	11.257.625	6.292.053	11.685.242	6.501.847	12.074.859	6.687.068	12.418.040	6.904.752	12.823.111	7.153.981	13.285.965	7.434.126	13.806.235	21.971.409
	R\$ 5.858.000	Construção	-	2.050.300	3.807.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRAIA DE BELAS	R\$ 22.000.000	Aquisição	22.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 25.976.459	Desenvolvimento	2.725.247	1.442.760	2.679.411	1.341.894	2.492.089	1.257.809	2.335.931	1.079.850	2.005.436	886.791	1.646.897	698.725	1.297.632	704.899	1.309.099	2.071.991
IGUATEMI CAMPINAS	R\$ 36.728	Construção	1.339	1.348	2.503	1.407	2.613	1.461	2.714	1.514	2.811	1.570	2.916	1.631	3.029	1.694	3.146	5.033
	R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOWER MARK PLACE	R\$ 24.206.083	Desenvolvimento	1.742.980	651.746	1.210.386	673.717	1.251.189	696.946	1.294.328	719.452	1.336.126	744.178	1.382.045	779.005	1.446.724	807.645	1.499.912	7.969.703
	R\$ 18.117.364	Construção	1.162.875	635.681	1.180.551	663.552	1.232.311	689.181	1.279.908	713.869	1.325.757	740.632	1.375.460	769.133	1.428.390	798.910	1.483.689	2.637.466
MARKET PLACE	R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 12.397.675	Desenvolvimento	1.175.076	386.034	679.777	368.580	684.468	382.148	709.703	388.802	722.062	396.185	735.773	405.453	752.985	413.333	767.618	3.449.697
TOWER MARK PLACE	R\$ 80.425.467	Construção	66.761	10.675.257	19.825.477	7.295.683	13.549.126	10.150.353	18.850.655	436	810	559	1.039	745	1.384	1.031	1.915	4.239
	R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOWER MARK PLACE	R\$ 9.220.928	Desenvolvimento	562.658	341.956	635.061	351.852	653.440	362.581	673.365	372.054	690.958	382.589	710.541	383.997	731.709	405.323	754.600	1.197.235
	R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

58

[illegible]

[illegible]



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



CATARI NA	R\$	Construçã o	247.058	138.733	257.646	144.815	268.943	150.409	279.330	155.796	289.336	169.719	315.193	176.250	327.322	183.07 4	339.99 4	777.06 9
	R\$ 0	Aquisição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a Integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Inadimplemento. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de imóveis em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



ANEXO III

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

Período: []/[]/[] até []/[]/[]

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o n.º 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE nº 35.300.095.618, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**"), neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, em cumprimento ao disposto no "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" ("**Escritura de Emissão**") celebrada entre a Emissora e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Debenturista**") em 31 de maio de 2024, por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam a 298ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários do Debenturista, **DECLARA** por meio do presente, que, no período compreendido entre [] a [], a Emissora gastou R\$ [valor] abaixo descrito:

Em resumo:

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre	% do Lastro Utilizado no semestre
Total utilizado no semestre	R\$[]	[]%
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R\$[]	[]%
Total a ser comprovado	R\$[]	[]%

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo. A Emissora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

**ANEXO IV****TABELA DE DESPESAS**

Custos Flat	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	R\$ 3.500,00	19,53%	R\$ 4.349,45
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57
Instituição Custodiante	Flat	R\$ 1.000,00	12,15%	R\$ 1.138,30
Registro CCI	Flat	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Escriturador e Liquidante CRI	Flat	R\$ 800,00	12,15%	R\$ 910,64
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 139.250,00	0,00%	R\$ 139.250,00
B3: Registro do Lastro	Flat	R\$ 7.000,00	0,00%	R\$ 7.000,00
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 214,90	0,00%	R\$ 214,90
Taxa de Registro - Base de Dados CRI	Flat	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00
Taxa de Registro - Oferta Pública	Flat	R\$ 29.239,00	0,00%	R\$ 29.239,00
Taxa de Fiscalização*	Flat	R\$ 210.000,00	0,00%	R\$ 210.000,00
Total subtraído CVM		R\$ 233.982,90		R\$ 242.788,24

Custos Recorrentes - Anualizados	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor
Taxa de Administração	Anual	R\$ 42.000,00	19,53%	R\$ 52.193,36
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10
Agente Fiduciário (Destinação dos Recursos)	Anual	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 10.800,00	12,15%	R\$ 12.293,68
Escriturador e Liquidante CRI	Anual	R\$ 9.600,00	12,15%	R\$ 10.927,72
Custódia do Lastro	Anual	R\$ 60.480,00	0,00%	R\$ 60.480,00





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00
Contabilidade	Anual	R\$ 1.440,00	0,00%	R\$ 1.440,00
Total Anualizado		R\$ 144.920,00		R\$ 159.793,20

- (1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados de 31 de maio de 2024, considerando o Valor Total da Emissão. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.
- (2) Não foram considerados eventuais reajustes.
- (3) Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a remuneração do respectivo prestador de serviços (*gross up*).





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



ANEXO V

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE Nº [1] SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

EMISSIONA Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.	CNPJ 51.218.147/0001-93
LOGRADOURO Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte	BAIRRO Jardim Europa
CEP 01455-070	CIDADE São Paulo
	U.F. SP

1 CARACTERÍSTICAS

Emissão de 700.000 (setecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Companhia", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" datado de 31 de maio de 2024 ("Escritura de Emissão"). A Emissão das Debêntures foi aprovada pela reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 29 de maio de 2024, a qual foi será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

2. DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA 700.000 (setecentas mil) Debêntures	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) R\$ 1.000,00 (mil reais).	VALOR TOTAL SUBSCRITO (R\$) R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E



FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐	Em conta corrente	Banco nº	Agência nº
☐	Moeda corrente nacional.		
As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Subscrição, conforme definido na Cláusula 6.9 da Escritura de Emissão, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, respeitado o horário de integralização dos CRI até às [16h], em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada, desde que atendidas as Condições Precedentes. A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: R. Angelina Maffei Vita, 200, 9º andar – parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, São Paulo – SP.			

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão. 31 de maio de 2024 SUBSCRITOR OPEA SECURITIZADORA S.A. _____ Nome: Cargo:	CNPJ 02.773.542/0001-22

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$ [•]	_____ Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

1ª via – Companhia

2ª via – Subscrito





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



ANEXO VII

1º ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

São partes ("Partes") neste "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" ("Aditamento):

- I. como emissora e ofertante das Debêntures (conforme definido abaixo) objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures):

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "B", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar - parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE n.º 35.300.095.618, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

- II. como debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Debenturista");

sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

Resolvem as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar este Aditamento de acordo com os seguintes termos e condições:

CONSIDERANDO QUE:

- (i) as Partes celebraram em 31 de maio de 2024 o "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 29 de maio de 2024 ("Aprovação Societária da Emissora"), que aprovou a emissão de 700.000 (setecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 2 (duas) séries, da espécie quirografária, para colocação privada ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), cuja ata foi devidamente arquivada na JUCESP em 11 de junho de 2024, sob o n.º 218.844/24-4, e publicada no jornal Diário de Notícias, em 18 de junho de 2024,

JUR_SP - 49796107v1 - 5769002.517702





com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, §5º, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações;

- (ii) após a subscrição das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures e possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures (sendo os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, "Créditos Imobiliários");
- (iii) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, de modo que a Emissora emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural, representativas de cada série das Debêntures ("CCI"), nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado em 31 de maio de 2024 entre a Debenturista e a **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25;
- (iv) a Debenturista vinculou a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*", celebrado em 31 de maio de 2024, entre a Debenturista e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da 298ª emissão, em até 2 (duas) séries da Debenturista;
- (i) os CRI serão distribuídos por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), por meio de oferta de distribuição pública, sob o





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

regime de garantia firme de colocação, pelo Coordenador Líder, com relação ao valor total da emissão dos CRI, qual seja, de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), nos termos da Resolução CVM 160 ("Operação de Securitização");

- (ii) o valor obtido com a integralização dos CRI na Operação de Securitização será utilizado pela Debenturista para pagamento da integralização das Debêntures;
- (iii) em 19 de junho de 2024, o *Procedimento de Bookbuilding* foi concluído, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, por meio do qual se definiu (a) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures; (b) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (c) a taxa final para a remuneração dos CRI para cada série, e, consequentemente, para as taxas para a remuneração das Debênture de cada série, conforme o sistema de vasos comunicantes;
- (iv) tendo em vista que as Debêntures e os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, não se faz necessária a realização de assembleia geral de debenturista e de assembleia especial de Titulares dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), para aprovar as matérias objeto deste Aditamento ou nova aprovação societária pela Emissora ou pela Debenturista; e
- (v) as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista na Cláusula 1 abaixo, para refletir o resultado do *Procedimento de Bookbuilding*.

Resolvem, na forma e condições pactuadas, celebrar o presente Aditamento, o qual se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições:

I. DO ADITAMENTO

- 1.1. Por meio do presente Aditamento, as Partes resolvem alterar a denominação da Escritura de Emissão de Debêntures e a redação das Cláusulas 2.1, 2.2, 2.3.1, 4.1., 5.3., 5.4., 5.5, 5.7. e 6.11. da Escritura de Emissão de Debêntures, que passarão a vigor com a seguinte redação:

"INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

São partes ("Partes") neste "Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." ("Escritura de Emissão" e "Emissão", respectivamente):

- 3 -

JUR_SP - 49796107v1 - 5769002.517702





(...)

2.1. A presente 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, da Emissora ("Debêntures"), para colocação privada, será realizada com observância dos seguintes requisitos abaixo listados.

2.2. Arquivamento e publicação da ata da RCA. A ata da RCA foi arquivada na JUCESP em 11 de junho de 2024 sob o nº 218.844/24-4, bem como publicada em jornal de grande circulação editado na localidade em que esteja situada a sede da Emissora ("Jornal de Publicação Emissora"), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, §5º, e no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

(...)

2.3.1. Esta Escritura de Emissão foi devidamente registrada na JUCESP em ED005940-7/000, sob o nº 11 de junho de 2024 e, observado o disposto na Cláusula 2.3, seus eventuais aditamentos serão protocolados na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva assinatura e inscritos na JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura de seu respectivo aditamento. A Emissora deverá entregar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro 1 (uma) via original ou 1 (uma) cópia digitalizada de seus eventuais aditamentos, devidamente inscritos na JUCESP.

(...)

4.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pelo Debenturista, para compor integralmente o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, da 298ª emissão, em 2 (duas) séries, do Debenturista ("CRI"), conforme estabelecido no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 298ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.", celebrado em 31 de maio de 2024, entre o Debenturista e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores 5 Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI"), conforme aditado ("Termo de Securitização").

5.3. Séries. A Emissão foi realizada em duas séries, conforme definido no sistema de vasos comunicantes.

5.3.1. De acordo com o sistema de vasos comunicantes e observado o disposto na





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

Cláusula 5.5 abaixo, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries foi abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 5.5 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida é correspondente à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes").

5.4. *Valor total da Emissão. O valor total da Emissão é de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), sendo R\$ 148.083.000,00 (cento e quarenta e oito milhões, oitenta e três mil reais) correspondente às Debêntures da 1ª Série ("Debêntures 1ª Série") e R\$ 551.917,00 (quinhentos e cinquenta e um milhões, novecentos e dezessete mil reais) correspondente às Debêntures da 2ª Série ("Debêntures 2ª Série").*

5.5. *Quantidade. Serão emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures, sendo 148.083 (cento e quarenta e oito mil, oitenta e três) Debêntures 1ª Série e 551.917 (quinhentos e cinquenta e um mil, novecentos e dezessete) Debêntures 2ª Série.*

(...)

5.7. *Coleta de Intenções de Investimento. Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, com a Emissora, (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a Remuneração dos CRI para cada série, e, consequentemente, para a remuneração das Debêntures de cada série, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes, nas condições previstas no Contrato de Distribuição ("Procedimento de Bookbuilding").*

5.7.1. *O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, celebrados anteriormente à primeira Data de Integralização.*

(...)

6.11. *Remuneração das Debêntures.*

6.11.1. *Remuneração das Debêntures 1ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI") acrescida de sobretaxa de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures 1ª Série"). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis,*

- 5 -

JUR_SP - 49796107v1 - 5769002.517702





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 1ª Série, devida na Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fator Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data de cálculo da Remuneração das Debêntures 1ª Série calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

n = número total de Taxas DI, consideradas no cálculo do ativo.

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

FatorSpread = Fator de Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:





$$\text{FatorSpread} = \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{360}} \right]$$

Onde:

Spread = 0,3000;

n = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou Data de pagamento de Remuneração das Debêntures 1ª Série, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $[1 + \text{TDIk}]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + \text{TDIk}]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (d) Para efeito do cálculo da Remuneração das Debêntures 1ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo. (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 25, o DIk considerado será o publicado no final do dia 24 pela B3, pressupondo-se que os dias 25 e 24 são Dias Úteis).
- (e) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento da Remuneração, conforme cronograma constante do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão, deverá ser acrescido à Remuneração devida um valor equivalente ao produtório do Fator de Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, calculado pro rata temporis, de acordo com a fórmula acima.

6.11.2. Remuneração das Debêntures 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 103,00% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“Remuneração das Debêntures 2ª Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da 1ª Série, a “Remuneração das Debêntures”). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = \text{VNe} \times (\text{Fator DI} - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 2ª Série, devida na Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$$

nDI = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro;

K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n";

P = 103,00 (cento e três inteiros);

TDIk - Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DIk = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

(a) O fator resultante da expressão $[1 + \text{TDIk} \times p/100]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.

(b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + \text{TDIk} \times p/100]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

(c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

(d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

(e) Para efeito do cálculo da Remuneração das Debêntures 2ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo. (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 25, o DIk considerado será o publicado no final do dia 24 pela B3, pressupondo-se que os dias 25 e 24).

(f) Excepcionalmente, na primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série, conforme cronograma constante do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão, deverá ser acrescido à Remuneração devida um valor equivalente ao produtório





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

do Fator de Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, calculado pro rata temporis, de acordo com a fórmula acima.

1.2. Para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, as Partes resolvem, ainda, em comum acordo, excluir as Cláusulas 2.2.2, 2.2.3 e 5.3.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como alterar o Anexo III e Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures que passarão a vigorar conforme o disposto no Anexo A deste Aditamento.

2. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

2.1. As Partes expressamente ratificam todos os termos, condições e cláusulas da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais permanecerão em vigor na forma originalmente avençada, passando o presente Aditamento a fazer parte integrante da Escritura de Emissão de Debêntures para todos os fins de direito.

2.2. Tendo em vista as alterações objeto deste Aditamento, as Partes resolvem consolidar a Escritura de Emissão, que passará a vigorar nos termos da minuta constante no Anexo B ao presente Aditamento

3. REGISTRO

3.1. Nos termos da Cláusula 2.3. da Escritura de Emissão de Debêntures este aditamento deverá ser protocolado na JUCESP, exceto se regulamentado de forma diversa pela CVM, conforme disposto no artigo 62, §5º, da Lei das Sociedades por Ações, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura e inscrito na JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura, nos termos do artigo 62, inciso II e §3º, da Lei das Sociedades por Ações.

4. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. O presente Aditamento e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos deste Aditamento e da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.2. Este Aditamento obriga as Partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

4.3. A eventual tolerância de qualquer das Partes em relação ao exercício de qualquer direito e/ou obrigação conferido pelo presente instrumento não caracterizará renúncia ou novação do





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

presente instrumento, bem como do referido direito e/ou obrigação, que poderá ser exercido a qualquer tempo.

4.4. A nulidade de qualquer das disposições deste instrumento, não prejudicará as demais disposições nele contidas, as quais permanecerão válidas e produzirão seus efeitos de direito, obrigando as Partes contratantes.

4.5. Os termos aqui utilizados em letra maiúscula, no plural ou singular, quando não definidos neste Aditamento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.6. As Partes desde já acordam, que o presente Aditamento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados eletronicamente, caso em que todos os signatários deverão assinar por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e demais alterações posteriores ("Medida Provisória nº 2.200-2"). Dessa forma, a assinatura física deste Aditamento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

4.7. Este instrumento será regido de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.8. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Aditamento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam as Partes o presente Aditamento digitalmente, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 19 de junho de 2024.

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(restante desta página intencionalmente deixado em branco)



(Página de assinatura do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografia, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.”, celebrado em 19 de junho de 2024.)

[illegible]

Desenvolvido por:
 Tatyane Dantas (tatyane@fipe.com.br)
 Assessoria por: SUELOMARA LUCIANA RODRIGUES
 CPF: 612.227.160
 Fone fixo: 0800-014.922-014 | e-mail: (41) 343.0800

© - CIPRAVE, S/A. Desenvolvida sob licença Federal de Direito de Autor.
 C-200
 Registro: IC-04/01/05-015-00

ICP

Desenvolvido por:
G&G Du-Bu®
Acreditado por: GORIS, BIC FORT, SAS 4444444444
CPF: 04.040.000/00
(Secretaria de Indústria) 19002004 / 11-17-30000
C: ICPBrasil, C/C: Secretaria de Receita Federal do Brasil / RFB
C: 0000
Situação: ICC 04/00/0000, RFB 00
ICP Brasil



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

ANEXO A

ANEXO III

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

Período: [•]/[•]/[•] até [•]/[•]/[•]

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE nº 35.300.095.618, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**"), neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, em cumprimento ao disposto no "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" ("**Escritura de Emissão**") celebrada entre a Emissora e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº. 1.240, 1º andar, conjuntos 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Debenturista**") em 31 de maio de 2024, por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam a 298ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários do Debenturista, **DECLARA** por meio do presente, que, no período compreendido entre [•] a [•], a Emissora gastou R\$ [valor] abaixo descrito:

Em resumo:

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre	% do Lastro Utilizado no semestre
Total utilizado no semestre	R\$[•]	[•]%
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R\$[•]	[•]%
Total a ser comprovado	R\$[•]	[•]%

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo. A Emissora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

- 12 -

JUR_SP - 49796107v1 - 5769002.517702





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

ANEXO V

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE Nº 1 SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

EMISSIONA

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

CNPJ

51.218.147/0001-93

LOGRADOURO

Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte

BAIRRO

Jardim Europa

CEP

01455-070

CIDADE

São Paulo

U.F.

SP

1 CARACTERÍSTICAS

Emissão de 700.000 (setecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Companhia", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" datado de 31 de maio de 2024 ("Escritura de Emissão"). A Emissão das Debêntures foi aprovada pela reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 29 de maio de 2024, a qual foi será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

2. DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA

700.000 (setecentas mil) Debêntures, sendo 148.083 (cento e quarenta e oito mil, oitenta e três) Debêntures da 1ª Série e 551.917 (quinhentos e cinquenta e um mil, novecentos e dezessete) Debêntures da 2ª Série.

VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)

R\$ 1.000,00 (mil reais).

VALOR TOTAL SUBSCRITO (R\$)

R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sendo R\$ 148.083.000,00 (cento e quarenta e oito milhões, oitenta e três mil reais) referente as Debêntures da 1ª Série e R\$ 551.917,00 (quinhentos e cinquenta e um milhões, novecentos e dezessete mil reais) referente as Debêntures da 2ª Série.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Em conta corrente 08994-3 Banco nº Itaú Unibanco (341) Agência nº 0912
Moeda corrente nacional.

As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Subscrição, conforme definido na Cláusula 6.9. da Escritura de Emissão, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, respeitado o horário de integralização dos CRI até às 16h, em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada, desde que atendidas as Condições Precedentes.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: R. Angelina Maffei Vita, 200, 9º andar – parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, São Paulo – SP.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.

[data]

SUBSCRITOR
OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

CNPJ

02.773.542/0001-22

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$ [•]

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

1ª via – Companhia

2ª via – Subscrito





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

ANEXO B

CONSOLIDAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO

(restante da página deixada intencionalmente em branco. A Escritura de Emissão segue na página seguinte)

- 15 -

JUR_SP - 49796107v1 - 5769002.517702

577



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

entre

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.
como Emissora,

e

OPEA SECURITIZADORA S.A.
como Debenturista.

Datado de
31 de maio de 2024





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

São partes ("Partes") neste "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" ("Escritura de Emissão" e "Emissão", respectivamente):

- I. como emissora e ofertante das Debêntures (conforme definido abaixo) objeto desta Escritura de Emissão:

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "B", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar - parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE n.º 35.300.095.618, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

- II. como debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Debenturista").

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar esta Escritura de Emissão de acordo com os seguintes termos e condições:

Os termos aqui iniciados em maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos nesta Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

Para efeitos desta Escritura de Emissão, define-se "Dia Útil" significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.





1. AUTORIZAÇÃO

1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 29 de maio de 2024 ("RCA") na qual foi deliberada: (i) a aprovação da Emissão e a Oferta (conforme abaixo definido), bem como de seus principais termos e condições; (ii) a autorização à Diretoria da Emissora para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão e à Oferta, incluindo, esta Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), e seus eventuais aditamentos, bem como para contratar os prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão e da Oferta; e (iii) a ratificação de todos os demais atos já praticados pela Diretoria da Emissora com relação aos itens acima; tudo conforme disposto no §1º do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e no estatuto social da Emissora.

2. REQUISITOS

2.1. A presente 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, da Emissora ("Debêntures"), para colocação privada, será realizada com observância dos seguintes requisitos abaixo listados.

2.2. *Arquivamento e publicação da ata da RCA.* A ata da RCA foi arquivada na JUCESP em 11 de junho de 2024 sob o nº 218.844/24-4, bem como publicada em jornal de grande circulação editado na localidade em que esteja situada a sede da Emissora ("Jornal de Publicação Emissora"), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, §5º, e no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.1. Os atos societários que eventualmente venham a ser praticados após o arquivamento desta Escritura de Emissão, também serão arquivados na JUCESP e publicados nos jornais de publicação da Emissora, observado que o protocolo para registro deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua assinatura.

2.3. *Inscrição desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos.* Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, exceto se regulamentado de forma diversa pela CVM, conforme disposto no artigo 62, §5º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3.1. *Esta Escritura de Emissão foi devidamente registrada na JUCESP em ED005940-7/000, sob o nº 11 de junho de 2024 e, observado o disposto na Cláusula 2.3, seus eventuais aditamentos serão protocolados na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva assinatura e inscritos na JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura de seu respectivo aditamento. A Emissora deverá entregar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro 1 (uma) via original ou 1 (uma) cópia digitalizada de seus eventuais aditamentos, devidamente inscritos na JUCESP.*





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



2.4. *Dispensa de registro na CVM e registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").* A Emissão não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição.

2.5. *Negociação.* As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), nos termos previstos no Termo de Securitização (conforme abaixo definido).

3. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

A Emissora tem por objeto social (i) a exploração comercial e o planejamento de *shopping centers*; (ii) a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a exploração de estacionamentos rotativos; (v) a intermediação na locação de espaços promocionais; (vi) o desenvolvimento, de forma isolada ou em parceria, de empreendimentos imobiliários, a incorporação, construção e o loteamento de imóveis, bem como a administração de bens próprios; (vii) a prestação de serviços de assessoria para a prospecção, concepção, desenvolvimento e implantação de empreendimentos imobiliários; (viii) a prestação de serviços de intermediação de venda de produtos ao consumidor final por meio *on line*; (ix) a prestação de serviços digitais para operacionalização de e-commerce; (x) a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising; (xi) o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e (xii) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei.

4. SECURITIZAÇÃO E VINCULAÇÃO AOS CRI

4.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pelo Debenturista, para compor integralmente o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, da 298ª emissão, em 2 (duas) séries, do Debenturista ("CRI"), conforme estabelecido no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 298ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.", celebrado em 31 de maio de 2024, entre o Debenturista e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores 5 Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI"), conforme aditado ("Termo de Securitização").

4.2. Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária ("CCI"), a serem emitidas pelo Debenturista, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a Securitizadora





e a Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931"), serão vinculadas aos CRI, a serem colocados junto a investidores no mercado de capitais ("Titulares dos CRI"), sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), nos termos do "Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) Séries, da 298ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.", a ser celebrado entre a Emissora, o Debenturista e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição" e "Operação de Securitização", respectivamente) e dos demais documentos vinculados à Oferta ("Documentos da Operação").

4.3. A Emissora se obriga a tomar qualquer providência razoavelmente necessária à viabilização da referida Operação de Securitização que o Debenturista solicitar, sendo certo, porém, que a menos que assim entendido pelo Debenturista, a estruturação de referida Operação de Securitização independe de qualquer aprovação ou autorização da Emissora nesse sentido.

4.4. Em vista da vinculação mencionada na cláusula acima, a Emissora tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pelo Debenturista, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430"), todos e quaisquer recursos enviados ao Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

5. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

5.1. *Número da Emissão.* As Debêntures representam a 12ª (décima segunda) emissão de debêntures da Emissora.

5.2. *Destinação dos Recursos.* Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Emissora com a Emissão das Debêntures serão destinados pela Emissora diretamente e/ou pelas suas controladas, diretas ou indiretas, e/ou investidas, considerando inclusive o condomínio ou consórcios dos *shopping centers* ("Sociedades"), nos termos do **Anexo II**, até a data de vencimento dos CRI, ou até que comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma dos imóveis indicados no **Anexo II** desta Escritura de Emissão ("Imóveis Destinação").

5.2.1. Os recursos acima mencionados serão transferidos pela Emissora para as Sociedades, por meio de: (i) aumento de capital das Sociedades; (ii) adiantamento para futuro aumento de





capital – AFAC das Sociedades; ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.

- 5.2.2.** Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“Resolução CMN 5.118”), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou pelas Sociedades em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emissora e/ou às Sociedades, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.
- 5.2.3.** A Emissora enviará ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no último dia útil dos meses de janeiro e julho, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 5.2 acima, nos termos do **Anexo II** desta Escritura de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Destinação aplicados nos respectivos períodos findos em junho e dezembro, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, respeitado o aqui previsto.
- 5.2.4.** Para fins desta Escritura de Emissão, entende-se como “Documentos de Destinação”, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.
- 5.2.5.** O Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Emissora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de verificação da destinação dos recursos, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação acima. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, manutenção, construção ou reforma de imóvel líquidos de quaisquer impostos.
- 5.2.6.** O **Anexo III** descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras dos Imóveis Destinação.



DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- 5.2.7.** A Emissora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme esta Cláusula 5.2.
- 5.2.8.** A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 5.2, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé do Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.
- 5.2.9.** A Emissora declara que os valores a serem gastos na destinação de recursos prevista nesta Cláusula 5.2 não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Emissora ou quaisquer outras emissões da Emissora.
- 5.2.10.** Os recursos captados por meio da Emissão deverão ser devidamente destinados até a Data de Vencimento, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no **Anexo II**, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro e observado o disposto abaixo, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE e observado o disposto abaixo.
- 5.2.11.** Os recursos serão integralmente utilizados pela Emissora nas porcentagens indicadas no **Anexo II**. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista e devendo ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, previamente a efetiva alteração, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação, o qual as Partes se obrigam a celebrar.
- 5.2.12.** O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido) e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.
- 5.2.13.** A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos Imóveis Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, mediante prévia decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial. Caso proposto pela Emissora, tal inserção deverá ocorrer se aprovada em assembleia especial pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- 5.2.14.** A inserção de novos Imóveis Destinação deverá ser solicitada à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Emissora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar assembleia especial de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pelo Debenturista, conforme orientado em assembleia pelos Titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de Titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
- 5.2.15.** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado ou do resgate antecipado total das Debêntures e/ou dos CRI, os recursos obtidos pela Emissora em razão do recebimento dos recursos oriundos das Debêntures deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 5.2, até: (i) a data de vencimento original dos CRI, conforme definida nesta Escritura de Emissão, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures e consequentemente resgate antecipado dos CRI; ou (ii) a data em que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos referidos recursos; o que ocorrer primeiro.
- 5.2.16.** Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá entregar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.
- 5.3.** *Séries.* A Emissão foi realizada em duas séries, conforme definido no sistema de vasos comunicantes.
- 5.3.1.** De acordo com o sistema de vasos comunicantes e observado o disposto na Cláusula 5.5 abaixo, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries foi abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 5.5 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida é correspondente à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes").
- 5.4.** Valor total da Emissão. O valor total da Emissão é de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), sendo R\$ 148.083.000,00 (cento e quarenta e oito milhões, oitenta e três mil reais) correspondente às Debêntures da 1ª Série ("Debêntures 1ª Série") e R\$ 551.917,00 (quinhentos e cinquenta e um milhões, novecentos e dezessete mil reais) correspondente às Debêntures da 2ª Série ("Debêntures 2ª Série").
- 5.5.** Quantidade. Serão emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures, sendo 148.083 (cento e





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



quarenta e oito mil, oitenta e três) Debêntures 1ª Série e 551.917 (quinhentos e cinquenta e um mil, novecentos e dezessete) Debêntures 2ª Série.

5.6. Colocação e Procedimento de Distribuição. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários"), e ao registro perante a ANBIMA.

5.7. Coleta de Intenções de Investimento. Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, com a Emissora, (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a Remuneração dos CRI para cada série, e, conseqüentemente, para a remuneração das Debêntures de cada série, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes, nas condições previstas no Contrato de Distribuição ("Procedimento de Bookbuilding").

5.7.1. O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, celebrados anteriormente à primeira Data de Integralização.

5.8. *Aditamentos.* Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora e pelo Debenturista após aprovação em assembleia especial de Titulares dos CRI, observado o previsto na Cláusula 5.9 abaixo, e posteriormente arquivados na JUCESP.

5.9. *Hipóteses de Aditamento da Escritura de Emissão sem aprovação dos Titulares dos CRI.* As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI e sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") (conforme aplicáveis) ou de juntas comerciais e cartórios onde qualquer um dos Documentos da Operação for levado a registro; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI; (iii) quando das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documentos da Operação; ou, ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, observado que os custos com aditamentos serão arcadas pela Emissora ("Aditamento").

6. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

6.1. *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



15 de junho de 2024 ("Data de Emissão").

6.2. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

6.3. Conversibilidade e Permutabilidade. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis e não permutáveis em ações de emissão da Emissora.

6.4. Desmembramento. Não será admitido o desmembramento da Remuneração, do Valor Nominal Unitário e/ou dos demais direitos conferidos aos Debenturistas, nos termos do artigo 59, inciso IX, da Lei das Sociedades por Ações.

6.5. Espécie. As Debêntures são da espécie quirografária, sem garantia, ou seja, as Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Emissora em particular para garantia dos Titulares dos CRI em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

6.6. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Emissora se obriga a promover a inscrição do Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas até a primeira Data de Integralização. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula quanto à inscrição do Debenturista, a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar ao Debenturista cópia digitalizada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do seu nome como detentora da totalidade das Debêntures.

6.7. Prazos e Data de Vencimento. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Oferta de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido) e resgate antecipado das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, o prazo de vencimento das Debêntures será de 2.918 (dois mil, novecentos e dezoito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2032 ("Data de Vencimento").

6.8. Amortização do Valor Nominal Unitário. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Amortização Extraordinária, Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado Obrigatório e resgate antecipado das Debêntures aqui previstas, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado anualmente, em 2 (duas) parcelas idênticas, a partir do 7º (sétimo) ano (inclusive), contado da Data de Emissão, sendo a primeira parcela devida em 11 de junho de 2031 e a última na Data de Vencimento, conforme cronograma abaixo (cada uma, "Data de Amortização das Debêntures"):





Parcela	Data de Amortização das Debêntures	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário
1ª	11 de junho de 2031	50,0000%
2ª	Data de Vencimento	100,0000%

6.9. *Preço de subscrição e forma de integralização.* As Debêntures serão integralmente subscritas pelo Debenturista, por meio da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo V** desta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), e da formalização da presente Escritura de Emissão, sendo certo que tal assinatura ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI, momento no qual as Debêntures passarão a ser consideradas como integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, ainda que não tenha havido a integralização das Debêntures. As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização") na Conta do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido). Em caso de integralização em mais de uma data, as Debêntures que venham ser integralizadas em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização serão integralizadas na Conta do Patrimônio Separado pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

6.9.1. A integralização das Debêntures encontra-se condicionada à subscrição e à integralização da totalidade dos CRI, mediante o cumprimento de determinadas condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

6.9.2. As Debêntures, conforme o caso, poderão ainda, em qualquer Data de Integralização, ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder desde que referido ágio ou deságio seja aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures subscritas e integralizadas em uma mesma Data de Integralização.

6.9.3. As Debêntures serão integralizadas na mesma Data de Integralização dos CRI e a liberação dos recursos líquidos das retenções para compor o Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) e o pagamento das Despesas (conforme abaixo definido), ocorrerá por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros para a conta corrente nº 08994-3, da agência 0912, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora ("Conta de Livre Movimentação") com os recursos oriundos da integralização dos CRI, após o cumprimento das Condições Precedentes e recebidos pelo Debenturista na Conta do Patrimônio Separado até as 16:00 (dezesesseis) horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso integralização ocorra a partir de 16:00 (dezesesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, e desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, e sendo certo que a Remuneração das Debêntures será devida desde a data da primeira integralização dos CRI.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



6.10. *Atualização Monetária.* O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

6.11. *Remuneração das Debêntures.*

6.11.1. Remuneração das Debêntures 1ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”) acrescida de sobretaxa de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures 1ª Série”). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 1ª Série, devida na Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data de cálculo da Remuneração das Debêntures 1ª Série calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



n = número total de Taxas DI, consideradas no cálculo do ativo.

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

FatorSpread = Fator de Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]$$

Onde:

Spread = 0,3000;

n = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou Data de pagamento de Remuneração das Debêntures 1ª Série, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

Observações:

(a) O fator resultante da expressão $[1 + TDI_k]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.

(b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + TDI_k]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

(c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

(d) Para efeito do cálculo da Remuneração das Debêntures 1ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo. (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 25, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 24 pela B3, pressupondo-se que os dias 25 e 24 são Dias Úteis).

(e) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento da Remuneração, conforme cronograma constante do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão, deverá ser acrescido à Remuneração devida um valor equivalente ao produtório do Fator de Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula acima.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- 6.11.2.** Remuneração das Debêntures 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 103,00% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“Remuneração das Debêntures 2ª Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da 1ª Série, a “Remuneração das Debêntures”). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator DI} - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 2ª Série, devida na Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

nDI = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo “nDI” um número inteiro;

K = número de ordem da Taxa DI, variando de “1” até “n”;

P = 103,00 (cento e três inteiros);

TDI_k - Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.





Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $[1 + \text{TDIk} \times p/100]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + \text{TDIk} \times p/100]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
- (e) Para efeito do cálculo da Remuneração das Debêntures 2ª Série será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo. (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 25, o DIk considerado será o publicado no final do dia 24 pela B3, pressupondo-se que os dias 25 e 24).
- (f) Excepcionalmente, na primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série, conforme cronograma constante do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão, deverá ser acrescido à Remuneração devida um valor equivalente ao produtório do Fator de Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula acima.

6.12. Indisponibilidade da Taxa DI. Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada na apuração de TDIk a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

6.12.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal ou judicial, o Debenturista deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de Titulares dos CRI para deliberação, entre os Titulares dos CRI em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado interbancário vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração quando do cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- 6.12.2.** Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial de Titulares dos CRI prevista acima, a assembleia especial de Titulares dos CRI não será realizada e a Taxa DI, a partir da data de sua validade, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.
- 6.12.3.** Caso, na assembleia especial prevista acima, (i) não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures ou (ii) não haja quórum suficiente para instalação da referida assembleia ou para deliberação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia especial prevista acima ou da data em que deveria ter ocorrido a assembleia especial ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, será utilizado, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.
- 6.13.** *Pagamento da Remuneração.* Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária, Oferta de Resgate Antecipado e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 12 de dezembro de 2024, para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no **Anexo I** desta Escritura de Emissão (cada uma das datas, "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures", quando em conjunto com Data de Amortização das Debêntures, "Data de Pagamento das Debêntures").
- 6.14.** *Forma e Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Emissora mediante depósito dos valores devidos na conta corrente de titularidade do Debenturista, n.º99687-5, mantida na agência n.º 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta do Patrimônio Separado"), através de TED ou outro meio de depósito.
- 6.15.** *Repactuação.* As Debêntures não serão objeto de repactuação.
- 6.16.** *Resgate Antecipado Facultativo.* A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, observando os termos e condições estabelecidos abaixo, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures de uma ou ambas as séries, com o consequente cancelamento das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo").





- 6.16.1.** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série resgatada, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive), (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série, se houver, e (iii) de prêmio de valor equivalente ao percentual indicado na tabela abaixo ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo"), aplicável à data do Resgate Antecipado Facultativo, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data do Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento:

Data do Resgate Antecipado Facultativo	Percentual do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo (ao ano)
Data de Emissão até 15 de junho de 2026 (exclusive)	0,40%
15 de junho de 2026 (inclusive) até 15 de junho de 2028 (exclusive)	0,30%
15 de junho de 2028 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20%

- 6.16.2.** O Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUdebênture}$$

Onde:

Prêmio = percentual do prêmio do Resgate Antecipado Facultativo indicado na Cláusula 6.16.1 acima aplicável à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

PUdebênture = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive), acrescido de eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série (se houver); e

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).



- 6.16.3.** O Resgate Antecipado Facultativo somente poderá ocorrer mediante notificação ao Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicado de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"), com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis da data estabelecida para ocorrência do efetivo Resgate Antecipado Facultativo. O Comunicado de Resgate Antecipado Facultativo deverá conter: (i) a data de Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; (ii) estimativa do montante de Resgate Antecipado Facultativo, separado por série; e (iii) quaisquer outras informações necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.
- 6.16.4.** As Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo deverão necessariamente ser canceladas.
- 6.16.5.** Não será permitido o resgate parcial das Debêntures de uma das séries, salvo o indicado na Cláusula 6.25.8 abaixo.
- 6.16.6.** Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma Data de Pagamento das Debêntures o prêmio previsto na Cláusula 6.16.1 deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.
- 6.16.7.** Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo, caso a destinação dos recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Emissora permanecerá obrigada a comprová-la.
- 6.17.** *Amortização Extraordinária.* A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, observando os termos e condições estabelecidos abaixo, realizar amortização antecipada facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série ("Amortização Extraordinária").
- 6.17.1.** Por ocasião da Amortização Extraordinária, o valor devido pela Emissora será equivalente ao pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série, se houver, e (iii) de prêmio de valor equivalente ao percentual indicado na tabela abaixo ("**Prêmio de Amortização Extraordinária**"), aplicável à data da Amortização Extraordinária, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data da Amortização Extraordinária até a Data de Vencimento:

Data da Amortização Extraordinária	Percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária (ao



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



	ano)
Data de Emissão até 15 de junho de 2026 (exclusive)	0,40%
15 de junho de 2026 (inclusive) até 15 de junho de 2028 (exclusive)	0,30%
15 de junho de 2028 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20%

6.17.2. O Prêmio de Amortização Extraordinária será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUdebênture}$$

Onde:

Prêmio = percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária, indicado na Cláusula 6.17.1 acima aplicável à Data da Amortização Extraordinária Facultativa;

PUdebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da efetiva Amortização Extraordinária (exclusive), acrescido de eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série (se houver); e

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

6.17.3. Caso a data da Amortização Extraordinária coincida com uma Data de Pagamento das Debêntures, o prêmio da Amortização Extraordinária previsto na Cláusula 6.17.1 acima deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

6.17.4. A Amortização Extraordinária somente será realizada mediante comunicação ao Debenturista ("Comunicação de Amortização Extraordinária"), com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da efetiva Amortização Extraordinária, devendo a Emissora indicar na Comunicação de Amortização Extraordinária (i) a data da efetiva realização da Amortização Extraordinária, que deverá ser um Dia Útil, (ii) o percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado de cada série, (iii) o local de realização e o procedimento de amortização, bem como (iv) quaisquer outras informações relevantes relacionadas à Amortização Extraordinária.

6.17.5. A realização da Amortização Extraordinária deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures objeto da Amortização Extraordinária, e deverá obedecer ao limite de amortização





de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso.

6.18. *Oferta de Resgate Antecipado.* A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado para a totalidade das Debêntures da respectiva série, podendo a Debenturista aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures").

6.18.1. A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação individual enviada ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI com 30 (trinta) dias de antecedência da data em que se pretende realizar o resgate antecipado, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) se a Oferta de Resgate Antecipado será relativa a uma ou todas as séries; (b) o valor do prêmio de resgate, caso existente; (c) forma de manifestação, à Emissora, pelo Debenturista; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e, consequentemente dos CRI da respectiva série, que deverá ser um Dia útil; e (e) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pelo Debenturista e, consequentemente dos Titulares dos CRI da respectiva série.

6.18.2. Recebida a comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), sendo assegurado a todos os Titulares dos CRI da respectiva série igualdade de condições para aceitar o resgate das Debêntures e, consequentemente dos CRI da respectiva série por eles detidas.

6.18.3. Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, Titulares dos CRI da respectiva série que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Debenturista, que deverá se manifestar à Emissora, a qual ocorrerá em uma única data para todas as Debêntures e, consequentemente dos CRI da respectiva série que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.18.4. A Emissora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures à aceitação deste por um percentual mínimo de Debêntures, consequentemente dos CRI da respectiva série, a ser por ela definido quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a ser indicado na comunicação da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

6.18.5. O valor a ser pago à Debenturista será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculado *pro rata* temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data do Pagamento da Remuneração das



Debêntures anterior da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures da respectiva série objeto da Oferta de Resgate Antecipado, (ii) dos Encargos Moratórios e demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série, se houver; e (iii) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

6.18.6. As Debêntures da respectiva série resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula 6.18, serão obrigatoriamente canceladas.

6.19. *Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI.* A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento dos CRI, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Cláusula 6.12.3 acima, sem que haja acordo sobre o novo índice na assembleia especial de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos descritos no Termo de Securitização ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva assembleia especial de Titulares dos CRI ("Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI").

6.19.1. A Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de encerramento da assembleia especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em sede de segunda convocação, ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, mediante o pagamento do saldo devedor das Debêntures, calculado conforme esta Escritura de Emissão, de forma *pro rata temporis*, sem qualquer prêmio.

6.20. *Aquisição Facultativa.* Não haverá aquisição facultativa das Debêntures pela Emissora.

6.21. *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Debenturista relativamente a qualquer obrigação decorrente desta Escritura de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

6.22. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

6.23. *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário



na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Ressalvados os casos em que os pagamentos devam ser realizados através da B3, quando serão prorrogados apenas se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

6.24. Tributos. A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures e pelo Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os referidos pagamentos. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Na hipótese de: (i) qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização; ou (ii) descaracterização da natureza imobiliária das Debêntures decorrentes desta Escritura de Emissão e que serão lastro para a emissão dos CRI, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

6.25. Vencimento Antecipado. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.25.1 e 6.25.2 abaixo, poderão ser declaradas antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, podendo o Debenturista, conforme aplicável, exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios que serão devidos a partir da respectiva data de inadimplemento, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.25.1 e 6.25.2 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

6.25.1. Vencimento Antecipado Automático: O Debenturista deverá considerar antecipadamente e automaticamente vencidas todas as obrigações objeto desta Escritura de Emissão, na ciência da ocorrência de quaisquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento, observado o disposto na Cláusula 6.25.3 abaixo:

- (i) decretação de falência da Emissora, de qualquer uma de suas controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Emissora, calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres ("Controladas Relevantes") ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, "Controladores" ou "Controlador", quando referido individualmente);
- (ii) pedido de autofalência pela Emissora, por qualquer de suas Controladas Relevantes ou por qualquer de seus Controladores;



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- (iii) pedido de falência da Emissora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;
- (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (v) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores;
- (vi) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) aprovação, pela Emissora, de:
 - i. incorporação (somente quando a Emissora for a incorporada), fusão ou cisão da Emissora, exceto se, conforme previsto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações:
 - (a) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelo Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou
 - (b) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 03 (três) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
 - ii. incorporação de outra(s) sociedade(s), ou incorporação de ações, fusão ou cisão de qualquer controlada da Emissora, exceto se:
 - (a) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelo Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI;
 - (b) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 06 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

- (c) qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Emissora e qualquer das controladas da Emissora ("Controladas") ou exclusivamente entre as Controladas; ou
 - (d) não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do EBITDA, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele divulgado no trimestre anterior a emissão da presente Escritura, exceto se, o EBITDA resultante após a transferência do(s) ativo(s) continue sendo superior ao EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Emissora divulgado no primeiro trimestre de 2024. Para os fins desta Escritura de Emissão, "EBITDA" corresponde ao resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das receitas e despesas financeiras líquidas, do valor justo de instrumentos financeiros e de capital e das depreciações, amortizações e exaustões;
- (viii) alteração do Controle direto ou indireto da Emissora, exceto se (a) tal alteração tenha sido previamente aprovada pelo Debenturista conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou (b) tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 03 (três) meses contados da data em que ocorrer a alteração do Controle, da data em que for celebrado acordo para a alteração do Controle ou da data de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- (ix) redução do capital social da Emissora em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do capital social reportado no balanço patrimonial da última informação financeira trimestral ou anual divulgada pela Emissora, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada pelo Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI;
- (x) não pagamento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, a esta Escritura de Emissão ou aos demais Documentos da Operação, na respectiva Data de Pagamento das Debêntures prevista, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo vencimento ou do término do prazo de cura eventualmente existente;
- (xi) alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto em seu estatuto social nesta data, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e





exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;

- (xii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii) vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Emissora e/ou de qualquer Controlada Relevante, decorrente de contratos financeiros, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") ou outro índice que venha a substituí-lo;
- (xiv) protesto legítimo de títulos contra a Emissora ou qualquer de suas Controladas Relevantes, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contra valor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado ao Debenturista que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado ou susgado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado ou garantido em juízo; e
- (xv) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos créditos imobiliários originários das Debêntures, desta Escritura de Emissão, e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Emissora, pelo Debenturista e/ou por qualquer de suas Controladas ou Controladores.

6.25.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.25.6 abaixo, qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

- (i) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (ii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento pelo Debenturista à Emissora, sendo que o prazo previsto neste



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

- (iii) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Emissora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulado na referida decisão, igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contra valor em outras moedas);
- (iv) transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Emissora, vigente na última apuração trimestral da Emissora na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão, a qual deverá ser comprovada as referidas premissas ao Debenturista, exceto se **(a)** o EBITDA resultante após a transferência do(s) ativo(s) continue sendo superior ao EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Emissora divulgado no primeiro trimestre de 2024, **(b)** tal transferência for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas, **(c)** tal transferência for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para aprovação de aquisição de Ativos pela Emissora;
- (v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora nas cláusulas abaixo e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se incompletas ou incorretas, caso não sejam sanadas no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação pelo Debenturista à Emissora;
- (vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora nas cláusulas abaixo e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se falsas;
- (vii) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive a Lei nº 12.846/13 a Lei nº 9.613/98, o Decreto nº 11.129/22, o UK Bribery Act e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, conforme alterado(a)(s) e conforme aplicável (em conjunto, “Normas Anticorrupção”), conforme decisão judicial condenatória já legalmente exequível, cujo efeito não tenha sido suspenso ou esteja em análise pelo juízo competente, se assim requerido pela parte; e
- (viii) não utilização, pela Emissora, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 5.2. acima.





- 6.25.3.** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.25.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.
- 6.25.4.** Para efeitos dos itens (vii)i(a), (vii)ii(a), (viii)(a) e (ix) da Cláusula 6.25.1 acima, a Emissora deverá comunicar sua intenção para o Debenturista com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da realização de qualquer uma das operações descritas nos itens acima mencionados.
- 6.25.5.** Para efeitos dos itens (vii)i(b), (vii)ii(b) e (viii)(b) da Cláusula 6.25.1 a Emissora deverá resgatar parcialmente as Debêntures na quantidade que for necessária para o pagamento do resgate dos CRI devido aos Titulares de CRI que exercerem o direito de resgatá-los na forma prevista nos referidos itens (vii)i(b), (vii)ii(b) e (viii)(b) da Cláusula 6.25.1 acrescidos da Remuneração dos CRI devida na forma prevista no Termo de Securitização, conforme valores a serem informados pelo Debenturista à Emissora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação do Debenturista.
- 6.25.6.** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.25.2 acima, a Emissora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia especial de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, para deliberar sobre a eventual declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, das Debêntures. Se, na referida assembleia especial de Titulares dos CRI, o Titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, das Debêntures; caso contrário, ou seja, em caso (i) de não instalação da referida assembleia especial de Titulares dos CRI, em segunda convocação, (ii) de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) de não ser aprovada deliberação pelo vencimento antecipado na forma prevista no Termo de Securitização, não será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, das Debêntures.
- 6.25.7.** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



6.25.8. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável; (iii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iv) Remuneração das Debêntures vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (v) amortização ordinária das Debêntures vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (vi) Remuneração vincenda das Debêntures; e (vii) amortização ordinária vincenda das Debêntures. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.26. *Resgate Antecipado Obrigatório:* Se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Emissão das Debêntures, bem como caso a RCA ou a Escritura de Emissão tornem-se integralmente inválidas ou ineficazes, em quaisquer dos casos em virtude de decisão ou sentença judicial imediatamente exigível, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da referida decisão judicial, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

6.27. *Publicidade.* Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente informados à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para fins de divulgação para os titulares dos CRI, observado os prazos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

6.28. *Comunicações.* Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo. As comunicações e as notificações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



remetente). A mudança de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

Para a Emissora:

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar – parte, Jardim Europa

CEP 01455-070 – São Paulo, SP

At.: Sra. Ana Carolina Medici Romano

Tel.: (11) 3137-6841

E-mail: amedici@iguatemi.com.br

Para o Debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa

CEP 01455-000, São Paulo/SP

At.: Flávia Palácios

Tel.: (11) 4270-0130

E-mail: creditservices @opeacapital.com

6.28.1. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Para os fins desta Escritura, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu *website* (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar (<https://portal.vortex.com.br/register>) e solicitar acesso ao sistema.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

- (i) fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI:
 - (a) no prazo de até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou nas datas de suas divulgações, o que ocorrer primeiro, (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes; e (ii) declaração do Diretor Financeiro da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão, (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de Evento de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e o Debenturista e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;





DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- (b) no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados das datas de suas divulgações, ou em até 48 (quarenta e oito) dias após o término de cada trimestre social cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes;
- (c) no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que forem (ou deversem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados, avisos, fatos relevantes, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora;
- (d) no prazo de até 5 (cinco) dias após sua divulgação, cópia do relatório de reavaliação anual da agência classificadora de risco da Oferta, contratada na forma da Cláusula 8.1 abaixo;
- (e) no prazo de até 5 (cinco) dias após seu recebimento, (i) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa ter ou causar um efeito adverso relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora e/ou no cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures, no todo ou em parte (em conjunto, "Efeito Adverso Relevante"); e (ii) informações sobre qualquer evento que possa ter ou causar um Efeito Adverso Relevante;
- (f) na mesma data da publicação, as informações veiculadas na forma prevista na Cláusula 6.27 acima;
- (g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do descumprimento, sem prejuízo do disposto no inciso (iii) abaixo, desde que seja do seu conhecimento, informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 6.21 acima;
- (h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, qualquer informação relevante para as Debêntures que lhe venha a ser razoavelmente solicitada;
- (i) informar e enviar organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, que venham a ser solicitados pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo previsto para disponibilização do



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



relatório anual. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas, e integrante de bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social; e

- (j) todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, se comprometeu a enviar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI.
- (ii) atender, de forma eficiente, às solicitações legítimas do Agente Fiduciário dos CRI e do Debenturista;
- (iii) informar o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 01 (um) Dia Útil sobre a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;
- (iv) manter atualizado o registro de companhia aberta na CVM e disponibilizar, via sistema de informações periódicas e eventuais da CVM, as demonstrações financeiras previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações, observadas as normas de divulgação de informações determinadas pela legislação e pela regulamentação da CVM;
- (v) manter seus bens e ativos devidamente segurados, conforme práticas correntes da Emissora;
- (vi) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (vii) cumprir as obrigações que lhes são aplicáveis nos termos da legislação e regulamentação vigentes, inclusive ambiental, diligenciando para que suas atividades atendam às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais;
- (viii) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu Estatuto Social, com esta Escritura de Emissão e com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Titulares dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI;
- (x) cumprir todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive no que tange à destinação dos recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures nos termos da Cláusula 5.2 acima;
- (xi) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Operação;

- (xii) efetuar, em até 2 (dois) Dias Úteis após solicitado pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável;
- (xiii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xiv) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações prestadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, no que for aplicável;
- (xv) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas;
- (xvi) comparecer às assembleias gerais de Titulares dos CRI, sempre que solicitada;
- (xvii) (i) cumprir, por si e suas controladas diretas e indiretas, coligadas e fazer com que seus respectivos conselheiros, diretores e empregados no exercício de suas funções, e suas controladas, diretas e indiretas, ao representar a Emissora ou suas controladas diretas e indiretas, cumpram, qualquer lei ou regulamento nacional relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública delas decorrentes, incluindo, sem limitação, as Normas Anticorrupção, ressalvado quando o descumprimento seja questionado de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, tendo sido obtido efeito suspensivo; (ii) manter políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e destinados a assegurar o integral cumprimento das Normas Anticorrupção por seus conselheiros, diretores, empregados, representantes, bem como, desde que no exercício de suas funções e agindo em nome da Emissora, terceiros que atuem em favor ou benefício da Emissora; (iii) dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com que venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação, no âmbito desta Escritura de Emissão; (iv) abster-se de praticar, bem como coibir a prática, de atos de corrupção e de atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (v) realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito desta Escritura de Emissão exclusivamente por meio de transferência bancária; e (vi) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado pela Emissora, suas controladas, diretas e indiretas, conselheiros, administradores, acionistas com poderes de administração, diretores e empregados que viole as Normas Anticorrupção e que se relacione ao objeto desta Escritura de Emissão, informar imediatamente ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI sobre tal violação e divulgar fato relevante, nos termos e na medida em que tal divulgação seja necessária;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- (xviii) cumprir e fazer com que suas controladas, diretas e indiretas e suas subsidiárias cumpram, bem como envidar seus melhores esforços para fazer com que clientes, prestadores de serviços e fornecedores diretos e relevantes, desde que no exercício de suas funções e agindo em nome da Emissora, cumpram, as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas às normas de segurança e saúde ocupacional, inclusive, sem limitação, no que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo mão-de-obra infantil, de incentivo à prostituição, e/ou crime contra o meio ambiente, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores exigidas por lei e decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xix) proceder a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas necessárias à preservação do meio ambiente, atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto, em qualquer hipótese, aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo;
- (xx) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, toda a documentação relativa à Emissão;
- (xxi) manter, e fazer com que as controladas, diretas ou indiretas, mantenham, sempre válidas, regulares e eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, ou aprovações necessárias (inclusive ambientais), aplicáveis necessárias para o regular exercício de suas atividades, exceto por aquelas: (i) em processo de renovação tempestiva; (ii) discutidos de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo; ou (iii) cuja não manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

8. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

8.1. A Emissora deverá contratar e manter contratada, às suas expensas, durante o prazo de vigência das Debêntures, a agência de classificação de risco, desde que seja a Standard & Poor's, Fitch Ratings ou Moody's ("Agência de Classificação de Risco"), para atribuir classificação de risco à Oferta, devendo (a) monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação das Debêntures; (b) permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e (c) entregar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios da classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal classificação de risco, a Emissora deverá contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação do





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Debenturista, bastando notificar o Debenturista, desde que tal agência de classificação de risco seja Standard & Poor's, Moody's ou outra agência de classificação de risco desde que aprovada por assembleia geral de Titulares dos CRI convocada para este fim.

8.2. A classificação de risco da Oferta não poderá ser interrompida, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60").

8.3. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento a cada período de 3 (três) meses e objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60.

9. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE DEBENTURISTA

9.1. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar em assembleia especial ("Assembleia Especial de Debenturista"), de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista, podendo ser realizada de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM.

9.2. A presente Cláusula 9 aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão, houver mais de um Debenturista, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela e incluído na definição de "Debenturista" desta Escritura de Emissão.

9.3. A Assembleia Especial de Debenturista pode ser convocada pela Emissora ou pelo Debenturista.

9.3.1. A convocação da assembleia especial de Debenturista deverá ser realizada respeitando-se as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias de acionistas constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 81") e da Resolução CVM 60.

9.3.2. A Assembleia Especial de Debenturista deverá ser convocada, em primeira convocação, com prazo de antecedência mínimo de 21 (vinte e um) dias corridos ou, não se realizando a Assembleia Especial de Debenturista em primeira convocação, em segunda convocação somente poderá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias corridos contados da data da publicação do novo anúncio de convocação.

9.3.3. Independente das formalidades previstas na legislação aplicável e nesta Escritura de Emissão para convocação, será considerada regular a Assembleia Especial de Debenturista a que comparecer o Debenturista, independentemente de publicações e/ou avisos.

9.3.4. As deliberações tomadas pelo Debenturista no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora.





DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- 9.4.** A Assembleia Especial de Debenturista instalar-se-á com a presença do Debenturista.
- 9.5.** Todas as deliberações dependerão da aprovação do Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de assembleia especial, de acordo com os quóruns previstos no Termo de Securitização.
- 9.6.** Será obrigatória a presença de representantes legais da Emissora na Assembleia Especial de Debenturista convocada pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.
- 9.7.** Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura de Emissão, a Assembleia Especial de Debenturista poderá ser realizada de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM 81.
- 9.8.** Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia especial de Titulares dos CRI, o Debenturista poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for orientado.
- 9.9.** A presidência da Assembleia Especial de Debenturista caberá ao Debenturista.
- 10. DECLARAÇÕES DA EMISSORA**
- 10.1.** A Emissora, neste ato, declara que:
- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta, de acordo com as leis brasileiras;
 - (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive as societárias e regulatórias, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos da Operação, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
 - (iii) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
 - (iv) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- (v) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade entre a Emissora e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;
- (vi) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a Oferta (a) não infringem seu estatuto social; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte ou pelo qual qualquer de seus bens e propriedades esteja vinculados; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não infringem qualquer disposição legal a que a Emissora ou qualquer de seus bens esteja sujeito; e (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou qualquer de seus bens ou propriedades;
- (vii) as demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023 e ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2024, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis determinadas pela regulamentação aplicável;
- (viii) exceto pelas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações que estejam sendo questionadas pela Emissora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante, está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (ix) tem, nesta data, todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, ou em processo tempestivo de obtenção ou renovação, conforme o caso;
- (x) exceto conforme informado no Formulário de Referência da Emissora, inexistem (a) descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer ação judicial, procedimento judicial ou extrajudicial, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, que possa ter ou causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xi) exceto pelas obrigações que estão sendo questionadas pela Emissora de boa-fé nas





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante, está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

- (xii) o registro de companhia aberta da Emissora está atualizado perante a CVM, e suas informações ali contidas e tornadas públicas estão atualizadas até a presente data;
- (xiii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Debenturista que impeça o Debenturista de exercer plenamente suas funções;
- (xiv) está apta a cumprir as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e agirá em relação a esta com boa-fé e probidade;
- (xv) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Escritura de Emissão, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados à Oferta, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (xvi) as discussões sobre o objeto desta Escritura de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (xvii) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;
- (xviii) as declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão nem tampouco omitem a existência qualquer ato ou fato, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas nesta Escritura de Emissão sejam insuficientes, imprecisas ou inconsistentes;
- (xix) até a presente data, não teve proposta, contra si, qualquer medida judicial ou extrajudicial ou arbitral que pudesse trazer implicações às Debêntures, incluindo em que fosse pleiteada (a) a revisão das condições de pagamento estabelecidas nesta Escritura de Emissão; (b) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade desta Escritura de Emissão ou de qualquer dos demais Documentos da Operação; ou (c) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pelos Titulares dos CRI, dos direitos e prerrogativas relativos às Debêntures;
- (xx) (i) a Emissora, seus Controladores, suas coligadas e Controladas diretas e indiretas mantêm políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Normas Anticorrupção (exceto as empresas não operacionais, para as quais tais políticas e procedimento serão estabelecidos se e quando tais empresas iniciarem operações comerciais); (ii) a Emissora abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme





aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emissora, de suas Controladas ou seus Controladores; (iii) a Emissora comunicará, imediatamente, por escrito, ao Debenturista, detalhes de qualquer violação às Normas Anticorrupção que se relacionem ao objeto desta Escritura de Emissão; e (iv) a Emissora realizou e realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito da Emissão exclusivamente por meio de transferência bancária; e

- (xxi) está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

10.1.1. A Emissora se obriga a comunicar o Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do fato, caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima se torne insuficientes, inverídica, imprecisas e/ou inconsistentes.

11. DESPESAS

11.1. Correrão por conta da Emissora todos os custos incorridos com a Emissão ou com a estruturação, reestruturação, emissão, registro e execução das Debêntures, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e/ou à Operação de Securitização.

11.2. Caso o Debenturista venha a arcar com qualquer despesa referente às Debêntures e/ou à Oferta, a Emissora deverá reembolsar o Debenturista em até 2 (dois) Dias Úteis do envio da solicitação de reembolso.

11.3. As despesas abaixo listadas, e nos demais documentos da Operação de Securitização (em conjunto, "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Emissora, nos valores detalhados abaixo, sendo certo que na hipótese de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), a Emissora permanecerá obrigada ao pagamento destas Despesas:

- (a) todas as retenções a serem realizadas a título de despesas iniciais, descritas no **Anexo IV** desta Escritura de Emissão, a serem retidas do valor de integralização das Debêntures;



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- (b) os custos relativos à Emissão, incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à Emissão, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, (b) registro perante cartórios dos documentos relativos à Emissão, quando aplicável, (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Emissão, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e (d) processo de *due diligence*;
- (c) remuneração do Debenturista, nos seguintes termos:
- I. pela estruturação e Emissão da Operação de Securitização, será devida parcela única no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga ao Debenturista, na data integralização dos CRI, acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL;
 - II. serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à titular na data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (“Custo da Administração”).
 - III. Taxa de Integralização Adicional: Caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) em cada nova Data de Integralização da Oferta, a ser paga em até 2 (dois) dias úteis da respectiva integralização;
 - IV. em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definido) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos documentos da Operação de Securitização e/ou a realização de assembleias gerais, será devida pela Emissora ao Debenturista, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) corrigidos a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA no período anterior (“Fee de Reestruturação”). A Emissora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento do Fee de Reestruturação pela Emissora ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Titular. O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Titular para a Reestruturação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da





apresentação da nota fiscal por parte da Titular. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, data de vencimento dos CRI, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (ii) *covenants* operacionais ou financeiros; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta também serão consideradas como "Reestruturação".

- (d) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:
- (i) parcela única à título de implantação no valor R\$ 10.000,00 (dez mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização;
 - (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo que a parcela (i) será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação, pela Emissora;
 - (iii) a título de verificação da destinação de recursos, será devido o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da verificação realizada;
 - (iv) em caso de inadimplemento, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Oferta, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, caso aplicável, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Debenturista, os Titulares dos CRI ou demais partes da Oferta, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";
 - (v) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;
 - (vi) em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Debenturista e do Agente



Fiduciário dos CRI com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos;

- (vii) a remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI;
- (viii) as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36;
- (ix) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- (x) as parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (xi) a Emissora e/ou a Debenturista anteciparão ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem,



monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora e/ou Debenturista para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou da Debenturista, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP;

- (xii) caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Debenturista e/ou à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;
 - (xiii) o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e
 - (xiv) o Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora e/ou a Debenturista ou pelos investidores, conforme o caso.
 - (xv) eventuais obrigações adicionais do Agente Fiduciário dos CRI, desde que aprovadas por este, quando não obrigatórias em decorrência de alteração regulamentar ou legal, ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário dos CRI a revisão dos honorários propostos, sujeita à aprovação da Debenturista, orientada pelos Titulares dos CRI.
- (e) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;
- (f) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;



DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



- (g) custos relacionados à assembleia de Titulares dos CRI;
- (h) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- (i) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes dos créditos imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive os referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
- (j) despesas com a contratação de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, qual seja, Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ nº 10.830.108/0001-65, ou o prestador que vier a substituí-lo, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, no valor de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) anuais. De acordo com a regra do artigo 31 da Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o auditor independente deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de assembleia especial de Titulares dos CRI;
- (k) despesas com a contratação de contador contratado para realizar a contabilidade mensal do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 1.440 (mil e quatrocentos e quarenta reais) mensais;
- (l) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores contratados para a prestação das informações contábeis do Patrimônio Separado na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas aos CRI, bem como Agente Fiduciário dos CRI, instituição custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Emissora e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- (m) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (n) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado; e





- (o) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Operação de Securitização, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte do Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes.

11.4. O Debenturista descontará do valor de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor inicial de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

11.4.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

11.4.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, atualizados anualmente pelo IPCA desde a primeira Data de Integralização, o Debenturista deverá enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos desta Escritura de Emissão, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

11.4.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Debenturista com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

11.4.4. As Despesas pagas pelo Debenturista, com os recursos do patrimônio separado dos CRI, serão reembolsadas pela Emissora ao Debenturista no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pelo Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

11.4.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

11.4.6. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial



convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

11.4.7. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

11.4.8. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, o Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora, ou somente se (i) a Emissora não efetuar tal pagamento, e (ii) os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, o Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de Titulares dos CRI convocada para este fim.

11.4.9. Em nenhuma hipótese o Debenturista arcará as despesas com recursos próprios.

11.4.10. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no patrimônio separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, o Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pelo Debenturista com estas despesas.

11.4.11. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Emissora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

11.4.12. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pelo Debenturista e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que o Debenturista, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo



definidas), não sendo o Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

11.4.13. Para fins desta Escritura de Emissão, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e/ou (b) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus eventuais sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

12.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes, após devidamente aprovadas pelos Titulares dos CRI reunidos em sede de assembleia especial de Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização.

12.2.1. Não obstante o disposto acima, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente de assembleia especial dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, e sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; **(iv)** da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos; e **(v)** caso a Emissora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Imóvel, nos termos da Cláusula 5.2.10 desta Escritura de Emissão.

12.2.2. As alterações referidas acima devem ser comunicadas pelo Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI aos Titulares dos CRI, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.



12.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais cláusulas, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura de Emissão, desde que não afete a validade, a eficácia e a exequibilidade da presente Escritura de Emissão e demais documentos da Oferta, as partes obrigam-se a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura de Emissão, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

12.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerada mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

12.5. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

12.6. Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

12.7. Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

12.8. As Partes desde já acordam, que a presente Escritura de Emissão, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados eletronicamente, caso em que todos os signatários deverão assinar por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e demais alterações posteriores.

13. FORO

13.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão, por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



São Paulo, 31 de maio de 2024.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Página de assinaturas do *Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



ANEXO I

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Debêntures 1ª Série e Debêntures 2ª Série		
Data de Pagamento	Pagamento de Juros	Taxa de Amortização
12/12/2024	Sim	0,0000%
12/06/2025	Sim	0,0000%
11/12/2025	Sim	0,0000%
11/06/2026	Sim	0,0000%
11/12/2026	Sim	0,0000%
11/06/2027	Sim	0,0000%
13/12/2027	Sim	0,0000%
13/06/2028	Sim	0,0000%
13/12/2028	Sim	0,0000%
13/06/2029	Sim	0,0000%
13/12/2029	Sim	0,0000%
13/06/2030	Sim	0,0000%
12/12/2030	Sim	0,0000%
11/06/2031	Sim	50,0000%
11/12/2031	Sim	0,0000%
11/06/2032	Sim	100,0000%





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



ANEXO II

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Identificação dos Imóveis Objetos da Destinação dos Recursos

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	CNPJ	Consórcio/Condomínio dos Shopping Centers	CNPJ dos Consórcios/Condomínios	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos imóveis, caso aplicável
IGUATEMI SÃO PAULO	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	10.060	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS - 78,64% SISP PARTICIPACOES LTDA - 21,36%	51.218.147/0001-93 48.435.754/0001-09	COND.SHOP.CENT ER IGUATEMI (58,803%)	53.991.378/0001-60	28%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
PRAIA DE BELAS	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90110-001 – Porto Alegre, RS	56.973,56.974,56.975,56.976,56.977,56.978,56.979,56.980,56.981,56.982,56.983,56.984	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	51.218.147/0001-93	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA (57,545%)	94.347.077/0001-86	4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI CAMPINAS	Avenida Iguatemi, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	142.598,142.599,142.600,142.601,142.602,142.603,142.604,142.605,142.606,142.607,142.608,142.609,142.610,142.611,142.612,142.613,142.614,142.615,142.616,142.617,142.618,142.619,142.620,142.621,142.622,142.623,142.624,142.625,142.626,142.627,142.628,142.629,142.630,142.631,142.632,142.633,142.634,142.635,142.636,142.637,142.638,142.639,142.640,142.641,14	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	51.218.147/0001-93	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS (70%)	58.997.354/0001-32	6%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



		2.642,142.643,142.644,142.645,142.646,142.647,142.648,142.649,142.650,142.651,142.652,142.653,142.654,142.655,142.656,142.657,142.658,142.659,142.660,142.661,142.664,142.665,142.666,142.667,142.668,142.669,142.670,142.671,142.672,142.673,142.674,142.675,142.676,142.677,142.678,142.679,142.680,142.681,142.682,142.683,142.684,142.685,142.686,142.687,142.688,142.689,142.690,142.691,142.692,142.693,142.694,142.695,142.696,142.697,142.698,142.699,142.700,142.701,142.702,142.703,142.704,142.705,142.706,142.707,142.708,142.709,142.710,142.711,142.712,142.713,142.714,142.715,142.716,142.717,142.718,142.719,142.720,142.721,142.722,142.723,142.724,142.725,142.726,142.727,142.728,142.729,142.730,142.731,142.732,142.733,142.734,142.735,142.736,142.737,142.738,142.739,142.740,142.741,142.742,142.743,142.744,142.745,142.746,142.747,142.748,142.749,142.750,142.751,142.752,142.753,142.754,142.755,142.756,142.757,142.758,142.759,142.760,142.761,142.762,142.763,142.764,142.765,142.766,142.767,142.768,142.769,142.770,142.771,142.772,142.773,142.774,142.775,142.776,142.777,142.778,142.779,142.780,142.781,142.782,142.783,142.784,142.785,142.786,142.787,142.788,142.789,142.790,142.791,142.792,142.793,142.794,142.795,142.796,142.797,142.798,142.799,142.800,142.802,142.803,142.804,14								



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



		2.805,142.806,142.807,142.808,142.809,142.810,142.811,142.812,142.813,142.814,142.815,142.816,142.817,142.818,142.819,142.820,142.821,142.822,142.824,142.825,142.826,142.827,142.828,142.829,142.830,142.831,142.832,142.833,142.834,142.835,142.836,142.839,142.840,142.841,142.842,142.843,142.844,142.845,142.846,142.847,142.848,142.849,142.850,142.851,142.852,142.853,142.854,142.855,142.857,142.858,142.859,142.860,142.861,142.862,142.863,142.866,142.868,142.869,142.870,142.871,142.873,142.874,142.875,142.876,142.877,142.878,142.879,142.880,142.881,142.882,142.883,142.884,142.885,142.886,142.887,142.888,142.889,142.890,142.891,142.892,142.893,142.894,142.895,142.896,142.897,142.898,142.899,142.900,142.901,142.902,142.903,142.904,142.905,142.909									
MARKET PLACE	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	216.004,215.939,215.978,215.936,154.416,215.957,215.932,215.990,154.316,215.909,215.933,215.956,215.961,215.988,215.969,216.003,215.987,215.971,215.973,215.930,154.354,154.415,154.357,154.358,215.954,215.945,215.974,215.965,215.940,215.951,154.324,154.325,154.326,154.313,215.968,215.989,215.909,215.908,154.315,154.306,215.967,215.944,215.964,215.958,215.966,215.959,154.405,215.962,154.394,154.402,215.980,154.404,154.375,215.981,215.972,215.975,215.993,215.994,215.955,215.915	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.421.035/0001-79	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA. (100%)	09.421.035/0001-79	13%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



		215.970,154.365,215.946,21 5.931,154.393,154.391,215.9 53,215.963,154.403,215.982, 215.960,215.948,154.399,15 4.308,154.340,215.977,154.3 14,154.309,215.929,215.983, 215.984,215.913,154.390,21 5.911,154.383,154.301,154. 395,154.332,154.342,154.41 1,154.412,154.331,154.363,1 54.341,154.341,215.943,215. 942,215.992,215.995,215.93 5,215.991,154.410,154.349,2 15.934,215.938,215.976,215. 998,215.999,216.000,215.99 6,216.002,154.288,215.910,1 54.382,154.384,154.359,154. 385,154.310,154.303,215.94 1,215.917,215.985,215.986,2 15.950,154.302,215.914,215. 949,215.947									
TOWERS MARKET PLACE	Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	215.928,215.919,215.979,21 5.937,154.329,154.330,215.9 97,216.001,215.927,215.952, 215.922,215.923,215.916,21 5.918,215.925,215.920,215.9 21,215.924,215.926,215.912	MARKET PLACE TORRES LTDA.	10.140.613/000 1-88	MARKET PLACE TORRES LTDA. (100%)	10.140.613/000 1-88	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
SPHI	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	97.208,97.333,97.445,97.225 ,97.440,97.439,97.362,97.42 7,97.420,97.434,97.444,97.4 19,97.442,97.443,97.381,97. 426,97.383,97.310,97.441,97 .252,97.209,97.276,97.311,9 7.223,97.216,97.253,97.222, 97.387,97.265,97.384,97.330 .97.203,97.276,97.232,97.27 3,97.382,97.217,97.373,97.2 80,97.351,97.212,97.393,97. 404,97.312,97.291,97.376,97 .283,97.259,97.360,97.284,9 7.315,97.364,97.289,97.301, 97.341,97.323,97.355,97.347 ,97.361,97.334,97.235,97.21 5,97.250,97.328,97.409,97.2 62,97.411,97.316,97.238,97. 29697.417,97.421,97.436,97. 357,97.266,97.285,97.346,97	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	20.289.232/000 1-19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (12,223%)	29.719.487/000 1-49	6%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



		.399,97.274,97.332,97.277,9 7.339,97.433,97.400,97.412, 97.272,97.392,97.428,97.437 97.374,97.264,97.368,97.26 3,97.279,97.336,97.388,97.3 69,97.256,97.410,97.254,97. 390,97.391,97.331,97.366,97. 322,97.228,97.358,97.401,9 7.281,97.271,97.321,97.408, 97.397,97.363,97.243,97.299 ,97.307,97.282,97.389,97.24 5,97.348,97.354,97.396,97.3 02,97.300,97.424,97.298,97. 237,97.294,97.269,97.379,97 365,97.349,97.350,97.352,9 7.353,97.402,97.406,97.356, 97.403,97.405,97.416,97.314 ,97.337,97.338,97.308,97.40 7,97.340,97.385,97.386,97.2 61,97.318,97.319,97.320,97. 370,97.371,97.372,97.233,97 324,97.375,97.422,97.423,9 7.429,97.430,97.431,97.432, 97.435,97.367,97.335,97.290 ,97.234,97.342,97.249,97.20 4,97.248,97.305,97.325,97.2 14,97.242,97.415,97.359,97. 246,97.306,97.303,97.258,97 227,97.326,97.327,97.317,9 7.418,97.260,97.398,97.224, 97.230,97.231,97.267,97.268 ,97.377,97.378,97.286,97.28 7,97.288,97.343,97.394,97.3 95,97.344,97.345,97.275,97. 247,97.304,97.251,97.309,97 205,97.226,97.257,97.255,9 7.219,97.220,97.221,97.229, 97.313,97.244,97.206,97.218 ,97.413,97.207,97.425,97.29 2,97.236,97.241,97.211,97.4 14,97.213,97.270,97.239,97. 240,97.293,97.295,97.297,97 .329,97.210,97.438,97.380,9 7.202									
SPHI II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação,	66.322, 98.107, 111.344	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	20.289.232/000 1-19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING	29.719.487/000 1-49	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO

55





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



	CEP 01238-001 – São Paulo, SP				PATIO HIGIENOPOLIS (9,418%)						
IGUATEMI PORTO ALEGRE	Avenida João Wallig, nº 1800, Passo d'Areia, CEP 91340-000 – Porto Alegre, RS	57.784,57.720,57.704,57.708,57.705,57.761,57.707,57.75,257.741,57.770,57.750,57.725,57.709,57.795,57.731,57.769,57.796,57.710,57.728,57.727,57.808,57.779,57.712,57.744,57.739,57.780,57.787,57.726,57.745,57.765,57.802,57.797,57.781,57.782,57.783,57.730,57.774,57.775,57.776,57.767,57.751,57.729,57.748,57.713,57.716,57.736,57.788,57.798,57.801,57.786,57.724,57.735,57.803,57.804,57.747,57.794,57.791,57.800,57.742,57.732,57.749,57.80,57.715,57.743,57.789,57.771,57.773,57.777,57.778,57.723,57.711,57.738,57.740,57.799,57.806,57.734,57.746,57.789,57.760,57.763,57.764,57.792,57.793,57.805,57.737,57.766,57.768,57.714,57.75,57.785,57.753,57.762,57.718,57.719,57.721,57.755,57.733,57.722,57.717,57.772,57.756,57.754,57.758,57.702,57.706,57.790	Maiojama Participações Ltda (44%)	93.401.958/000 1-75	ADMINISTRADOR A GAUCHA DE SHOPPING (14%)	91.340.117/000 1-70	4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
ESPLANADA	Avenida Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	1885 - Votorantim / 62.015 - Sorocaba	AMUCO SHOPPING LTDA - 97,87% FLEURY ALLIEGRO IMOVEIS LTDA - 2,13%	31.527.575/000 1-90 53.725.073/000 1-07	CONDOMINIO VOLUNTARIO ESPLANADA SHOPPING CENTER (53,214%)	08.182.741/000 1-42	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
GALLERIA	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	nº 140.265	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	17.643.326/000 1-30	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.(100%)	17.643.326/000 1-30	15%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



IGUATEMI JK	Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 – São Paulo, SP	nº196.211 (Shopping Bloco C) e nº 196.210 (Estacionamento C)	JK EMPREENDIMENTO IGUATEMI S.A - 44% IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. – 100%	09.087.221/000 1-13 51.218.147/000 1-93	CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI (100%) JK IGUATEMI ESTACIONAMENTOS LTDA (100%)	21.448.736/000 1-05 14.716.354/000 1-41	9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI ALPHAVILLE	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Unid. Shopping Center nº160.221 Unid. Garagem nº 160.222	SCIALPHA PARTICIPACOES LTDA	09.015.646/000 1-17	CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE (78%)	12.875.195/000 1-00	3%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
RIBEIRÃO PRETO	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	147315	SCIRP PARTICIPACOES LTDA	10.140.603/000 1-42	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRAO PRETO (88%)	18.368.554/000 1-01	3%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, IguateMI, CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	146015	SJRP IGUATEMI EMPREENDIMENTOS LTDA	09.719.913/000 1-37	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI SAO JOSE DO RIO PRETO (88%)	19.494.322/000 1-62	3%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI ESPLANADA	Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Parque Bela Vista, CEP 18110-650 – Votorantim, SP	nº15.396 (Shopping Center Fase 1) e nº 15.397 (Estacionamento Fase 1)	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA	09.631.610/000 1-68	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ESPLANADA (65,716%)	18.786.957/000 1-70	2%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	105276	IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA	14.796.511/000 1-76	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PLATINUM OUTLET (41%)	17.668.429/000 1-54	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 88200-000 – Tijucas, SC	36724	CSC 142 PARTICIPACOES LTDA.	17.681.778/000 1-06	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION SANTA CATARINA (54%)	31.941.698/000 1-73	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos imóveis (Semestral)

Empreendimento	Montante dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Uso dos Recursos	2º Semestre 24	1º Semestre 25	2º Semestre 25	1º Semestre 26	2º Semestre 26	1º Semestre 27	2º Semestre 27	1º Semestre 28	2º Semestre 28	1º Semestre 29	2º Semestre 29	1º Semestre 30	2º Semestre 30	1º Semestre 31	2º Semestre 31	1º Semestre 32
IGUATEMI SÃO PAULO	R\$ 167.135.991	Desenvolvimento	10.777.080	6.061.798	11.257.625	6.292.053	11.685.242	6.501.847	12.074.859	6.687.068	12.418.840	6.904.752	12.823.111	7.153.981	13.285.965	7.434.126	13.806.235	21.971.409
	R\$ 5.858.000	Construção	-	2.050.300	3.807.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 22.000.000	Aquisição	22.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRAIA DE BELAS	R\$ 25.976.459	Desenvolvimento	2.725.247	1.442.760	2.679.411	1.341.894	2.492.089	1.257.809	2.335.931	1.079.850	2.005.436	886.791	1.646.897	698.725	1.297.632	704.899	1.309.099	2.071.991
	R\$ 36.728	Construção	1.339	1.348	2.503	1.407	2.613	1.461	2.714	1.514	2.811	1.570	2.916	1.631	3.029	1.694	3.146	5.033
	R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IGUATEMI CAMPINAS	R\$ 24.206.083	Desenvolvimento	1.742.980	651.746	1.210.386	673.717	1.251.189	696.946	1.294.328	719.452	1.336.126	744.178	1.382.045	779.005	1.446.724	807.645	1.499.912	7.969.703
	R\$ 18.117.364	Construção	1.162.875	635.681	1.180.551	663.552	1.232.311	689.181	1.279.908	713.869	1.325.757	740.632	1.375.460	769.133	1.428.390	798.910	1.483.689	2.637.466
	R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MARKET PLACE	R\$ 12.397.675	Desenvolvimento	1.175.076	366.034	679.777	368.560	684.468	382.148	709.703	388.802	722.062	396.185	735.773	405.453	752.985	413.333	767.618	3.449.697
	R\$ 80.425.467	Construção	66.761	10.675.257	19.825.477	7.295.683	13.549.126	10.150.353	18.850.655	436	810	559	1.039	745	1.384	1.031	1.915	4.239
	R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOWERS MARKET PLACE	R\$ 9.220.928	Desenvolvimento	562.658	341.956	635.061	351.852	653.440	362.581	673.365	372.054	690.958	382.599	710.541	393.997	731.709	406.323	754.600	1.197.235
	R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

58





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



	R\$ 0	Aquisição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPHI	R\$ 10.067.685	Desenvolvimento	1.176.312	324.187	602.061	330.369	613.543	338.238	628.156	493.078	915.716	504.743	937.380	363.663	675.375	373.690	693.995	1.097.180
	R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 30.000.000	Aquisição	30.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPHI II	R\$ 3.948.176	Desenvolvimento	504.134	138.937	258.026	141.587	262.947	144.959	269.210	147.923	274.715	151.423	281.214	155.856	289.446	160.153	297.426	470.220
	R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 5.000.000	Aquisição	5.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IGUATEMI PORTO ALEGRE	R\$ 15.723.221	Desenvolvimento	1.089.028	421.251	782.323	439.368	815.970	456.048	846.946	469.442	871.820	484.681	900.121	501.882	932.067	525.235	975.436	5.211.601
	R\$ 8.969.754	Construção	3.522.098	1.906.679	3.540.976	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ESPLANADA	R\$ 7.310.371	Desenvolvimento	436.045	235.929	438.153	244.205	453.524	252.195	468.362	259.794	482.474	263.975	490.238	273.800	508.485	284.622	528.585	1.689.984
	R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GALLERIA	R\$ 31.045.613	Desenvolvimento	3.239.045	1.518.831	2.820.685	1.462.722	2.716.484	1.366.028	2.536.909	1.178.098	2.187.896	966.444	1.794.824	876.201	1.627.231	873.121	1.621.510	4.259.585
	R\$ 71.800.535	Construção	4.671.586	2.604.022	4.836.041	2.718.194	5.048.074	2.823.180	5.243.048	2.924.312	5.430.865	3.033.946	5.634.470	3.150.697	5.851.295	3.272.675	6.077.825	8.480.303
	R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IGUATEMI JK	R\$ 60.676.517	Desenvolvimento	4.205.656	2.391.653	4.441.641	1.971.296	3.660.978	2.022.480	3.756.035	2.053.566	3.813.765	2.081.018	3.864.748	2.119.092	3.935.456	2.164.166	4.019.166	14.175.802
	R\$ 292.394	Construção	18.015	10.116	18.787	10.560	19.611	10.968	20.369	11.929	22.153	12.376	22.984	12.852	23.868	13.350	24.792	39.664



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



	R\$ 0	Aquisição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
IGUATEMI ALPHA VILLE	R\$ 21.450.032	Desenvolvimento	2.087.101	695.500	1.291.643	709.844	1.318.282	724.198	1.344.940	736.461	1.367.714	749.424	1.391.788	763.945	1.418.755	787.163	1.461.873	4.601.401
	R\$ 2.921.183	Construção	164.560	99.627	185.022	103.995	193.134	113.412	210.623	117.475	218.168	121.879	226.347	126.569	235.058	131.470	244.158	429.684
	R\$ 0	Aquisição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RIBEIRÃO PRETO	R\$ 17.280.644	Desenvolvimento	1.521.445	684.838	1.271.841	663.641	1.232.475	641.859	1.192.024	620.429	1.152.225	504.467	936.867	516.069	958.414	529.023	982.471	3.872.556
	R\$ 4.287.694	Construção	229.244	128.737	239.084	134.382	249.566	139.572	259.205	144.572	268.490	157.491	292.484	163.552	303.739	169.884	315.499	1.092.192
	R\$ 0	Aquisição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	R\$ 16.539.018	Desenvolvimento	1.196.430	626.443	1.163.394	606.023	1.125.472	590.852	1.097.297	600.983	1.116.112	510.703	948.448	522.934	971.163	536.203	995.805	3.930.756
	R\$ 1.981.923	Construção	117.978	69.562	129.186	72.612	134.850	75.416	140.059	78.118	145.076	81.046	150.515	88.373	164.122	91.795	170.476	272.740
	R\$ 0	Aquisição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IGUATEMI ESPLANADA	R\$ 8.187.477	Desenvolvimento	816.828	236.293	438.830	224.878	417.630	216.180	401.477	220.811	410.077	196.022	364.040	201.562	374.329	207.620	385.579	3.075.324
	R\$ 4.675.912	Construção	231.408	129.791	241.040	135.482	251.609	140.714	261.327	145.755	270.688	158.780	294.878	164.891	306.225	171.274	318.081	1.453.970
	R\$ 0	Aquisição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OUTLET NOVO HAMBURGO	R\$ 4.187.278	Desenvolvimento	417.552	144.103	267.619	150.016	278.602	155.977	289.672	160.954	298.914	167.029	310.197	173.007	321.298	180.460	335.139	536.739
	R\$ 11.943	Construção	740	416	772	434	805	450	837	467	867	508	944	528	980	548	1.018	1.629
	R\$ 0	Aquisição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OUTLET SANTA	R\$ 4.047.248	Desenvolvimento	263.074	136.659	253.795	142.355	264.374	149.463	277.574	158.224	293.844	170.223	316.128	181.133	336.391	190.082	353.009	560.922



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



CATARI NA	R\$ 4.220.688	Construção	247.058	138.733	257.646	144.815	268.943	150.409	279.330	155.796	289.336	169.719	315.193	176.250	327.322	183.074	339.994	777.069
	R\$ 0	Aquisição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Inadimplemento. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de imóveis em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



ANEXO III

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

Período: [•]/[•]/[•] até [•]/[•]/[•]

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o n.º 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE nº 35.300.095.618, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**"), neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, em cumprimento ao disposto no "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" ("**Escritura de Emissão**") celebrada entre a Emissora e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Debenturista**") em 31 de maio de 2024, por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam a 298ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários do Debenturista, **DECLARA** por meio do presente, que, no período compreendido entre [•] a [•], a Emissora gastou R\$ [valor] abaixo descrito:

Em resumo:

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre	% do Lastro Utilizado no semestre
Total utilizado no semestre	R\$[•]	[•]%
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R\$[•]	[•]%
Total a ser comprovado	R\$[•]	[•]%

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo. A Emissora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



ANEXO IV

TABELA DE DESPESAS

Custos Flat	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	R\$ 3.500,00	19,53%	R\$ 4.349,45
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57
Instituição Custodiante	Flat	R\$ 1.000,00	12,15%	R\$ 1.138,30
Registro CCI	Flat	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Escriturador e Liquidante CRI	Flat	R\$ 800,00	12,15%	R\$ 910,64
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 139.250,00	0,00%	R\$ 139.250,00
B3: Registro do Lastro	Flat	R\$ 7.000,00	0,00%	R\$ 7.000,00
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 214,90	0,00%	R\$ 214,90
Taxa de Registro - Base de Dados CRI	Flat	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00
Taxa de Registro - Oferta Pública	Flat	R\$ 29.239,00	0,00%	R\$ 29.239,00
Taxa de Fiscalização*	Flat	R\$ 210.000,00	0,00%	R\$ 210.000,00
Total subtraído CVM		R\$ 233.982,90		R\$ 242.788,24

Custos Recorrentes - Anualizados	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor
Taxa de Administração	Anual	R\$ 42.000,00	19,53%	R\$ 52.193,36
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10
Agente Fiduciário (Destinação dos Recursos)	Anual	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 10.800,00	12,15%	R\$ 12.293,68
Escriturador e Liquidante CRI	Anual	R\$ 9.600,00	12,15%	R\$ 10.927,72
Custódia do Lastro	Anual	R\$ 60.480,00	0,00%	R\$ 60.480,00



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00
Contabilidade	Anual	R\$ 1.440,00	0,00%	R\$ 1.440,00
Total Anualizado		R\$ 144.920,00		R\$ 159.793,20

- (1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados de 31 de maio de 2024, considerando o Valor Total da Emissão. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.
- (2) Não foram considerados eventuais reajustes.
- (3) Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a remuneração do respectivo prestador de serviços (*gross up*).





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



ANEXO V

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE Nº 1 SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

EMISSIONORA Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.		CNPJ 51.218.147/0001-93
LOGRADOURO Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte		BAIRRO Jardim Europa
CEP 01455-070	CIDADE São Paulo	U.F. SP

1 CARACTERÍSTICAS

Emissão de 700.000 (setecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Companhia", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" datado de 31 de maio de 2024 ("Escritura de Emissão"). A Emissão das Debêntures foi aprovada pela reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 29 de maio de 2024, a qual foi será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

2. DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO (R\$)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919



700.000 (setecentas mil) Debêntures, sendo 148.083 (cento e quarenta e oito mil, oitenta e três) Debêntures da 1ª Série e 551.917 (quinhentos e cinquenta e um mil, novecentos e dezessete) Debêntures da 2ª Série.

R\$ 1.000,00 (mil reais).

R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sendo R\$ 148.083.000,00 (cento e quarenta e oito milhões, oitenta e três mil reais) referente as Debêntures da 1ª Série e R\$ 551.917,00 (quinhentos e cinquenta e um milhões, novecentos e dezessete mil reais) referente as Debêntures da 2ª Série.

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Em conta corrente 08994-3 Banco nº Itaú Unibanco (341) Agência nº 0912
Moeda corrente nacional.

As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Subscrição, conforme definido na Cláusula 6.9 da Escritura de Emissão, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, respeitado o horário de integralização dos CRI até às 16h, em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada, desde que atendidas as Condições Precedentes.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: R. Angelina Maffei Vita, 200, 9º andar – parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, São Paulo – SP.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.

[data]

SUBSCRITOR
OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

CNPJ

02.773.542/0001-22

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$ [•]

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

1ª via – Companhia

2ª via – Subscrito





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



ANEXO VIII

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito:

(1) como emissora das CCI:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emitente" ou "Securitizadora"); e

(2) como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante").

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Resolvem a Securitizadora e a Instituição Custodiante celebrar o presente "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário Integraís, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

1 DEFINIÇÕES

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

"B3":

A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"CCI":

Quando denominadas em conjunto, CCI 1ª Série e CCI 2ª Série.

"CCI 1ª Série":

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei n.º 10.931, para representar a totalidade dos Créditos



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

Imobiliários 1ª Série;

"CCI 2ª Série":

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Série;

"CNPJ":

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;

"Código de Processo Civil":

Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"Conta do Patrimônio Separado":

A conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada ao patrimônio separado dos CRI, conta corrente nº 99687-5, agência nº 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341);

"Coordenador Líder":

Instituição financeira intermediária contratada para a realização da Oferta;

"Créditos do Patrimônio Separado":

Em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, bem como todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado;

"Créditos Imobiliários":

Quando denominados em conjunto, Créditos Imobiliários 1ª Série e Créditos Imobiliários 2ª Série.

"Créditos Imobiliários 1ª Série":

Os créditos imobiliários provenientes das Debêntures 1ª Série, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI 1ª Série, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do regime fiduciário, constituído nos termos do Termo de Securitização;

"Créditos Imobiliários 2ª Série":

Os créditos imobiliários provenientes das Debêntures 2ª Série, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI 2ª Série, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

regime fiduciário, constituído nos termos do Termo de Securitização;

"CRI"

Quando denominados em conjunto, os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série.

"CRI 1ª Série":

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 298ª (ducentésima nonagésima oitava) emissão da Securitizadora, regulados pelo Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários;

"CRI 2ª Série":

Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 298ª (ducentésima nonagésima oitava) emissão da Securitizadora, regulados pelo Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários;

"CVM":

significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"Debêntures":

Quando denominadas em conjunto, as Debêntures 1ª Série, as Debêntures 2ª Série, sendo que uma das séries poderá não ser emitida conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*;

"Debêntures 1ª Série":

A primeira série da 12ª (décima segunda) emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 1ª Série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;

"Debêntures 2ª Série":

A segunda série da 12ª (décima segunda) emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 2ª Série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;

"Devedora":

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta na categoria "B" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.095.618;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

" <u>Dia Útil</u> ":	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional;
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	Este " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural</i> ";
" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.</i> " celebrado entre a Securitizadora e a Devedora, e seus eventuais aditamentos;
" <u>Instituição Custodiante</u> ":	FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
" <u>IPCA</u> ":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
" <u>Lei nº 10.931</u> ":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei nº 14.430</u> ":	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;
" <u>Oferta</u> ":	A distribuição pública dos CRI nos termos da Resolução CVM 160;
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, que integram o Patrimônio Separado da Emissão, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;
" <u>Procedimento de Bookbuilding</u> ":	O procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para determinar (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que





qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a remuneração dos CRI para cada série, e, consequentemente, para as taxas finais para a remuneração das Debênture de cada série, conforme o sistema de vasos comunicantes. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, a esta Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emitente ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;

" <u>Resolução CVM 160</u> ":	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;
" <u>Resolução CVM 60</u> ":	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
" <u>Securitizadora</u> " ou " <u>Emitente</u> ":	A OPEA SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
" <u>Sistema de Negociação</u> ":	A B3;
" <u>Termo de Securitização</u> ":	o " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª (ducentésima nonagésima oitava) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.</i> ", a ser celebrado entre a Securitizadora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI, e seus eventuais aditamentos; e
" <u>Titular das CCI</u> ":	O titular das CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, a qualquer tempo.

2 OBJETO

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emite 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.



3 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1 *Série e Número.* Serão emitidas CCI em 2 (duas) séries e os números indicados no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da emissão das CCI é de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), equivalente ao valor nominal das Debêntures, sendo que o valor a ser alocado em cada CCI será definido em sistema de vasos comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório não poderá exercer o valor acima indicado.

3.3 *Quantidade e Valor Nominal.* A Emitente, neste ato, emite as CCI integrais, sendo que, em conjunto, irão representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.

3.3.1 A quantidade final de séries das Debêntures e, consequentemente, a quantidade de CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.4 *Condições da Emissão e Custódia.* As CCI são integrais, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3. Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5 *Documentos Comprobatórios.* A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pela Emitente e a Instituição Custodiante, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.



3.6 *Negociação.* Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3.

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.

3.7 *Prazo e Data de Vencimento.* O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8 *Pagamento do Valor Nominal.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado, oferta de resgate antecipado, amortização extraordinária e vencimento antecipado das Debêntures, o valor nominal unitário será pago nas datas previstas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9 *Forma.* As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

3.10 *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento.* A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.10.1 A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.11 *Local e Forma de Pagamento.* Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na Conta do Patrimônio Separado.

3.12 *Encargos Moratórios.* Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previsto no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.13 *Multas e Penalidades.* As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previstas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.14 *Vencimento Antecipado:* Conforme previsto nas Debêntures, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.15 *Dívida Líquida e Certa.* Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.16 *Compensação.* Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no



prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.17 *Prorrogação de Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.18 *Emissão de CRI.* A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI.

3.19 *Aditamento.* Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

4 GARANTIAS

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária.* Tendo em vista que os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei nº 10.931.

5 DESPESAS

5.1 Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão pagas pela Securitizadora com os recursos constantes do Fundo de Despesas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

5.2 A Instituição Custodiante receberá da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

- (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e
- (i) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, uma parcela única de R\$ 1.000,00 (mil reais) a título de abertura e conta no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e remuneração mensal, no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), por série, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

5.3 As parcelas citadas no item “ii” acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição



para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.4 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.5 A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Cedente, às expensas do Patrimônio Separado, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado do CRI se houver recursos no Patrimônio Separado do CRI para essas despesas, e reembolsados pela Cedente, ou, em caso de inadimplência da Cedente, pelos titulares dos CRI.

5.6 Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

6 OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1 *Obrigações da Emitente.* A Emitente ainda declara e garante expressamente, neste ato, que:

- (a) entregará à Instituição Custodiante uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI;
- (a) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;
- (b) não existe quaisquer ônus, encargos, dívidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Créditos Imobiliários;
- (c) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários e Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (i) a revisão das condições de pagamento estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; (ii) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (iii) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão de CCI; ou (iv) qualquer outro



pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Securitizadora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI;

- (d) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e
- (e) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão, incorreção, incompletude ou falsidade das declarações ora prestadas.

6.2 *Obrigações da Instituição Custodiante.* Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

- (a) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;
- (b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física) de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e
- (c) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização).

6.6 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7 COMUNICAÇÕES

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

(i) *para a Emitente:*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo/SP
At.: Flávia Palácios
Tel.: (11) 3127-2700
E-mail: gestão.imob@opeacapital.com

(ii) *para a Instituição Custodiante:*

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar
CEP 04543-120, São Paulo - SP
Att.: Nelson Santucci Torres
Tel.: +55 11 99971-3769
E-mail: custodia@framcapital.com
Site: <https://framcapital.com/>

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emitente e a Instituição Custodiante e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pela Emitente e a Instituição Custodiante.

8.2.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, e sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA; (ii) da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; (iii) envolver redução da





remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; (iv) da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos; e (v) caso a Devedora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Imóvel, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

8.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pela Emitente e a Instituição Custodiante, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre a Emitente e a Instituição Custodiante será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5 Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6 A Emitente e a Instituição Custodiante reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei nº 10.931.

8.7 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente e a Instituição Custodiante poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei nº 10.931.

8.8 As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada ("Lei da Liberdade Econômica"), do Decreto nº 10.278, de 19 de março de 2020, conforme alterado, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, esta Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura de Emissão de CCI, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

9 LEI DE REGÊNCIA

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10 FORO

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI em formato eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 31 de maio de 2024.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)



DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

[illegible]

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

Desarrollado by
Paula Leticia Pablos Jordan, Ffde
 Alameda 241, PUECO CARLOS BAYONA, JOSEMAN PUECO BARRERA
 CPE 3423896780
 Contacto en Asesoría: 313647024 / 3136465387
 12-10P-00000, UDE: 12000000
 C 08
 Intelecto: AC-Gadagda 999/05


Testemunhas:

Desenvolvido por
 Rui Gomes (rui.gomes@icfp.pt)
 Assessorio p.d. ANEP, SLURP, DICMA, LEGUMECOD, ANEPBTT, ENEC
 CPE, A366677630
 Data/Hora de Realização: 31/05/2022, 18:31:28 BDT

12 ICFP-Brasil, C22 - Secretariado do Procteto, Faprop, 2019 - 2020 - 2021
 5 BR
 Simbol: IC-2020-2021-2022

ICFP

**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

Anexo I**CCI 1ª Série**

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de junho de 2024		
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	1ª	Número	1	Tipo de CCI	Integral
1. Emissante					
OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.					
2. Instituição Custodiante					
FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25.					
3. Devedora					
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.218.147/0001-93.					
4. Título					
"Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa De Shopping Centers S.A.", celebrado em 31 de maio de 2024 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos (" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ").					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
A ser definido no âmbito do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observado que não poderá exceder o valor de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> ").					
6. Identificação dos Empreendimentos:					
Indicados no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.					
7. Condições da Emissão					
Prazo e Data de Vencimento	2.918 (dois mil, novecentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2032 (" <u>Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série</u> ").				
Atualização Monetária	Não aplicável.				
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário das ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa de até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Remuneração das Debêntures 1ª Série</u> "). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.				
Pagamento do Principal	O valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 1ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, conforme cronograma abaixo:				





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

	<table><tr><th>Parcela</th><th>Data de Amortização do Principal</th><th>Percentual a ser Amortizado do Valor Nominal Unitário ou do Saldo do Valor Nominal Unitário</th></tr><tr><td>1ª</td><td>11 de junho de 2031</td><td>50,0000%</td></tr><tr><td>2ª</td><td>Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série</td><td>100,0000%</td></tr></table>	Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do Valor Nominal Unitário ou do Saldo do Valor Nominal Unitário	1ª	11 de junho de 2031	50,0000%	2ª	Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série	100,0000%
Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do Valor Nominal Unitário ou do Saldo do Valor Nominal Unitário								
1ª	11 de junho de 2031	50,0000%								
2ª	Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série	100,0000%								
Pagamento da Remuneração	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 12 de dezembro de 2024 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo II abaixo.									
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração das Debêntures 1ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.									
8. Garantias										
Não Aplicável.										





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

CCI 2ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de junho de 2024		
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	2ª	Número	2	Tipo de CCI	Integral
1. Emissante					
OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.					
2. Instituição Custodiante					
FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25.					
3. Devedora					
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S/A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n. ° 51.218.147/0001-93.					
4. Título					
"Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Shopping Centers S.A.", celebrado em 31 de maio de 2024 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures").					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
A ser definido no âmbito do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observado que não poderá exceder o valor de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> ").					
6. Identificação dos Empreendimentos:					
Indicados no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.					
7. Condições da Emissão					
Prazo e Data de Vencimento	2.918 (dois mil, novecentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2032 (" <u>Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série</u> ").				
Atualização Monetária	Não aplicável.				
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a, no máximo, 103,00% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI (" <u>Remuneração das Debêntures 2ª Série</u> "). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.				
Pagamento do Principal	O valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 2ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, conforme cronograma abaixo:				





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

	<table><tr><th>Parcela</th><th>Data de Amortização do Principal</th><th>Percentual a ser Amortizado do Valor Nominal Unitário ou do Saldo do Valor Nominal Unitário</th></tr><tr><td>1ª</td><td>11 de junho de 2031</td><td>50,0000%</td></tr><tr><td>2ª</td><td>Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série</td><td>100,0000%</td></tr></table>	Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do Valor Nominal Unitário ou do Saldo do Valor Nominal Unitário	1ª	11 de junho de 2031	50,0000%	2ª	Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série	100,0000%
Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do Valor Nominal Unitário ou do Saldo do Valor Nominal Unitário								
1ª	11 de junho de 2031	50,0000%								
2ª	Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série	100,0000%								
Pagamento da Remuneração	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente paras todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 12 de dezembro de 2024 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo II abaixo.									
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração das Debêntures 2ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.									
8. Garantias										
Não Aplicável.										



**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

ANEXO II**TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES**

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures - Série 2			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
6	12/12/2024	Sim	0,0000%
12	12/06/2025	Sim	0,0000%
18	11/12/2025	Sim	0,0000%
24	11/06/2026	Sim	0,0000%
30	11/12/2026	Sim	0,0000%
36	11/06/2027	Sim	0,0000%
42	13/12/2027	Sim	0,0000%
48	13/06/2028	Sim	0,0000%
54	13/12/2028	Sim	0,0000%
60	13/06/2029	Sim	0,0000%
66	13/12/2029	Sim	0,0000%
72	13/06/2030	Sim	0,0000%
78	12/12/2030	Sim	0,0000%
84	11/06/2031	Sim	50,0000%
90	11/12/2031	Sim	0,0000%
96	11/06/2032	Sim	100,0000%

**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

ANEXO III

IMÓVEIS

Empreendimento o Lastrado	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	Consórcio/Condomínio do Shopping Center
IGUATEMI SÃO PAULO	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	10.060	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS - 78,64% SISP PARTICIPACOES LTDA - 21,36%	COND.SHOP.CENTER IGUATEMI (58,803%)
PRAIA DE BELAS	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90110-001– Porto Alegre, RS	56.973,56.974,56.975,56.976,56.977,56. 978,56.979,56.980,56.981,56.982,56.983 ,56.984.	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA (57,545%)
IGUATEMI CAMPINAS	Avenida Iguatemi, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	142.598,142.599,142.600,142.601,142.6 02,142.603,142.604,142.605,142.606,14 2.607,142.609,142.610,142.611,142.612, 142.613,142.614,142.615,142.616,142.6 17,142.618,142.619,142.620,142.621,14 2.622,142.623,142.624,142.625,142.626, 142.627,142.628,142.629,142.630,142.6 31,142.632,142.633,142.634,142.635,14 2.636,142.637,142.638,142.639,142.640, 142.641,142.642,142.643,142.644,142.6 45,142.646,142.647,142.648,142.649,14 2.650,142.651,142.652,142.653,142.654, 142.655,142.656,142.657,142.658,142.6 59,142.660,142.661,142.664,142.665,14 2.666,142.667,142.668,142.669,142.670, 142.671,142.672,142.673,142.674,142.6 75,142.676,142.677,142.678,142.679,14 2.680,142.681,142.682,142.683,142.684, 142.685,142.686,142.687,142.688,142.6 89,142.690,142.691,142.692,142.693,14 2.694,142.695,142.696,142.697,142.698, 142.699,142.700,142.701,142.702,142.7 03,142.704,142.705,142.706,142.707,14 2.708,142.709,142.710,142.711,142.712, 142.713,142.714,142.715,142.716,142.7 17,142.718,142.719,142.720,142.721,14 2.722,142.723,142.724,142.725,142.726, 142.727,142.728,142.729,142.730,142.7 31,142.732,142.733,142.734,142.735,14 2.736,142.737,142.738,142.739,142.740, 142.741,142.742,142.743,142.744,142.7 45,142.746,142.747,142.748,142.749,14 2.750,142.751,142.752,142.753,142.754, 142.755,142.756,142.757,142.758,142.7 59,142.760,142.761,142.762,142.763,14 2.764,142.765,142.766,142.767,142.768, 142.769,142.770,142.771,142.772,142.7 73,142.774,142.775,142.776,142.777,14 2.778,142.779,142.780,142.781,142.782, 142.783,142.784,142.785,142.786,142.7 87,142.788,142.789,142.790,142.791,14 2.792,142.793,142.794,142.795,142.796, 142.797,142.798,142.799,142.800,142.8 02,142.803,142.804,142.805,142.806,14 2.807,142.808,142.809,142.810,142.811, 142.812,142.813,142.814,142.815,142.8 16,142.817,142.818,142.819,142.820,14 2.821,142.822,142.824,142.825,142.826, 142.827,142.828,142.829,142.830,142.8 31,142.832,142.833,142.834,142.835,14 2.836,142.839,142.840,142.841,142.842, 142.843,142.844,142.845,142.846,142.8 47,142.848,142.849,142.850,142.851,14	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS (70%)



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

Empreendimento o Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	Consórcio/Condomínio do Shopping Center
		2.852,142.853,142.854,142.855,142.857, 142.858,142.859,142.860,142.861,142.8 62,142.863,142.866,142.868,142.869,14 2.870,142.871,142.873,142.874,142.875, 142.876,142.877,142.878,142.879,142.8 80,142.881,142.882,142.883,142.884,14 2.885,142.886,142.887,142.888,142.889, 142.890,142.891,142.892,142.893,142.8 94,142.895,142.896,142.897,142.898,14 2.899,142.900,142.901,142.902,142.903, 142.904,142.905,142.909,		
MARKET PLACE	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	216.004,215.939,215.978,215.936,154.4 16,215.957,215.932,215.990,154.316,21 5.909,215.933,215.956,215.961,215.988, 215.969,216.003,215.987,215.971,215.9 73,215.930,154.354,154.415,154.357,15 4.358,215.954,215.945,215.974,215.965, 215.940,215.951,154.324,154.325,154.3 26,154.313,215.968,215.989,215.909,21 5.908,154.315,154.306,215.967,215.944, 215.964,215.958,215.966,215.959,154.4 05,215.962,154.394,154.402,215.980,15 4.404,154.375,215.981,215.972,215.975, 215.993,215.994,215.955,215.915,215.9 70,154.365,215.946,215.931,154.393,15 4.391,215.953,215.963,154.403,215.982, 215.960,215.948,154.399,154.308,154.3 40,215.977,154.314,154.309,215.929,21 5.983,215.984,215.913,154.390,215.911, 154.383,154.301,,154.395,154.332,154.3 42,154.411,154.412,154.331,154.363,15 4.341,154.341,215.943,215.942,215.992, 215.995,215.935,215.991,154.410,154.3 49,215.934,215.938,215.976,215.998,21 5.999,216.000,215.996,216.002,154.288, 215.910,154.382,154.384,154.359,154.3 85,154.310,154.303,215.941,215.917,21 5.985,215.986,215.950,154.302,215.914, 215.949,215.947	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (100%)
TOWERS MARKET PLACE	Avenida Dr. Chucuri Zaidan, nº 920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	215.928,215.919,215.979,215.937,154.3 29,154.330,215.997,216.001,215.927,21 5.952,215.922,215.923,215.916,215.918, 215.925,215.920,215.921,215.924,215.9 26,215.912	MARKET PLACE TORRES LTDA.	MARKET PLACE TORRES LTDA. (100%)
SPHI	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	97.208,97.333,97.445,97.225,97.440,97. 439,97.362,97.427,97.420,97.434,97.444 97.419,97.442,97.443,97.381,97.426,97. 383,97.310,97.441,97.252,97.209,97.278 97.311,97.223,97.216,97.253,97.222,97. 387,97.265,97.384,97.330,97.203,97.276 97.232,97.273,97.382,97.217,97.373,97. 280,97.351,97.212,97.393,97.404,97.312 97.291,97.376,97.283,97.259,97.360,97. 284,97.315,97.364,97.289,97.301,97.341 97.323,97.355,97.347,97.361,97.334,97. 235,97.215,97.250,97.328,97.409,97.262 97.411,97.316,97.238,97.296,97.417,97. 421,97.436,97.357,97.266,97.285,97.346 97.399,97.274,97.332,97.277,97.339,97. 433,97.400,97.412,97.272,97.392,97.428 97.437,97.374,97.264,97.368,97.263,97. 279,97.336,97.388,97.369,97.256,97.410 97.254,97.390,97.391,97.331,97.366,97. 322,97.228,97.358,97.401,97.281,97.271 97.321,97.408,97.397,97.363,97.243,97. 299,97.307,97.282,97.389,97.245,97.348 97.354,97.396,97.302,97.300,97.424,97. 298,97.237,97.294,97.269,97.379,97.365 97.349,97.350,97.352,97.353,97.402,97. 406,97.356,97.403,97.405,97.416,97.314	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (12,223%)



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

Empreendimento o Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	Consórcio/Condomínio do Shopping Center
		,97.337,97.338,97.308,97.407,97.340,97.385,97.386,97.261,97.318,97.319,97.320,97.370,97.371,97.372,97.233,97.324,97.375,97.422,97.423,97.429,97.430,97.431,97.432,97.435,97.367,97.335,97.290,97.234,97.342,97.249,97.204,97.248,97.305,97.325,97.214,97.242,97.415,97.359,97.246,97.306,97.303,97.258,97.227,97.326,97.327,97.317,97.418,97.260,97.398,97.224,97.230,97.231,97.267,97.268,97.377,97.378,97.286,97.287,97.288,97.343,97.394,97.395,97.344,97.345,97.275,97.247,97.304,97.251,97.309,97.205,97.226,97.257,97.255,97.219,97.220,97.221,97.229,97.313,97.244,97.206,97.218,97.413,97.207,97.425,97.292,97.236,97.241,97.211,97.414,97.213,97.270,97.239,97.240,97.293,97.295,97.297,97.329,97.210,97.438,97.380,97.202		
SPHI II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	66.322, 98.107, 111.344	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (9,418%)
IGUATEMI PORTO ALEGRE	Avenida João Wallig, nº 1800, Passo d'Areia, CEP 91340-000 – Porto Alegre, RS	57.784,57.720,57.704,57.708,57.705,57.761,57.707,57.752,57.741,57.770,57.750,57.725,57.709,57.795,57.731,57.769,57.796,57.710,57.728,57.727,57.808,57.779,57.712,57.744,57.739,57.780,57.787,57.726,57.745,57.765,57.802,57.797,57.781,57.782,57.783,57.730,57.774,57.775,57.776,57.767,57.751,57.729,57.748,57.713,57.716,57.736,57.788,57.798,57.801,57.786,57.724,57.735,57.803,57.804,57.747,57.794,57.791,57.800,57.742,57.732,57.749,57.807,57.715,57.743,57.789,57.771,57.773,57.777,57.778,57.723,57.711,57.738,57.740,57.799,57.806,57.734,57.746,57.759,57.760,57.763,57.764,57.792,57.793,57.805,57.737,57.766,57.768,57.714,57.757,57.785,57.753,57.762,57.718,57.719,57.721,57.755,57.733,57.722,57.717,57.772,57.756,57.754,57.758,57.702,57.706,57.790	MAIOJAMA PARTICIPAÇÕES LTDA (44%)	ADMINISTRADORA GAUCHA DE SHOPPING (14%)
ESPLANADA	Avenida Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	1885 - Votorantim / 62.015 - Sorocaba	AMUCO SHOPPING LTDA – 97,87% FLEURY ALLIEGRO IMOVEIS LTDA – 2,13%	CONDOMINIO VOLUNTARIO ESPLANADA SHOPPING CENTER (53,214%)
GALLERIA	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	nº 140.265	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.(100%)
IGUATEMI JK	Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 – São Paulo, SP	nº196.211 (Shopping Bloco C) e nº 196.210 (Estacionamento C)	JK EMPREENDIMENTO IGUATEMI S.A - 44% IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. – 100%	CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI (100%) JK IGUATEMI ESTACIONAMENTOS LTDA (100%)
IGUATEMI ALPHAVILLE	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Unid. Shopping Center, nº160.221 Unid. Garagem nº 160.222	SCHIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA	CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO DO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE (60%)
RIBEIRÃO PRETO	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	147315	SCIRP PARTICIPACOES LTDA	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRAO PRETO (88%)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

Empreendimento o Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	Consórcio/Condomínio do Shopping Center
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, Iguatemi, CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	146015	SJRP IGUATEMI EMPREENDEIMENTOS LTDA	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI SAO JOSE DO RIO PRETO (88%)
IGUATEMI ESPLANADA	Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Parque Bela Vista, CEP 18110-650 – Votorantim, SP	nº15.396 (Shopping Center Fase 1) e nº 15.397 (Estacionamento Fase 1)	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ESPLANADA (65,716%)
OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	105276	IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PLATINUM OUTLET (41%)
OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 88200- 000 – Tijucas, SC	36724	CSC 142 PARTICIPACOES LTDA.	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION SANTA CATARINA (54%)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



ANEXO IX

1º ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito:

- (1) como emissora das CCI:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no inscrite no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emitente" ou "Securitizadora"); e

- (2) como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante").

Quando referidos em conjunto, a Emitente e a Instituição Custodiante serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) a **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S/A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.218.147/0001-93 ("Devedora"), emitiu 700.000 (setecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 2 (duas) séries, da espécie quirografária, para colocação privada ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), celebrada em 31 de maio de 2024, entre a Devedora a Emitente, com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 29 de maio de 2024, que aprovou a emissão das Debêntures;

(ii) após a subscrição das Debêntures pela Emitente, a Emitente será a única titular das Debêntures e possuirá direito de crédito em face da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais

JUR_SP - 49796450v1 - 5769002.517702





como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures (sendo os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, "Créditos Imobiliários");

(iii) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, de modo que, a Emitente emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural, representativas de cada série das Debêntures ("CCI"), nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("Lei nº 10.931") por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado em 31 de maio de 2024 entre as Partes;

(iv) a Emitente vinculou a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*", celebrado em 31 de maio de 2024, entre a Emitente e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da 298ª emissão, em até 2 (duas) séries da Emitente;

(v) os CRI serão distribuídos por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), por meio de oferta de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação, pelo Coordenador Líder, com relação ao valor total da emissão dos CRI, qual seja, de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), nos termos da Resolução CVM 160 ("Operação de Securitização");

(vi) o valor obtido com a integralização dos CRI na Operação de Securitização será utilizado pela Emitente para pagamento da integralização das Debêntures

(vii) em 19 de junho de 2024, o *Procedimento de Bookbuilding* foi concluído, conforme previsto na Escritura de Emissão de CCI, por meio do qual se definiu (a) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures; (b) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (c) a taxa final para a remuneração dos CRI para cada série, e, consequentemente, para as taxas para a remuneração das Debênture de cada série, conforme o sistema de vasos comunicantes;

(viii) tendo em vista que as Debêntures e os CRI ainda não foram subscritos e integralização, não se faz necessária a realização de assembleia geral de debenturista e de assembleia especial





de Titulares dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) para aprovar as matérias objeto deste Aditamento ou nova aprovação societária pela Devedora ou Emitente; e

(ix) as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de CCI, conforme previsto na Cláusula 3.10.1 da Escritura de Emissão de CCI, para refletir o resultado do *Procedimento de Bookbuilding*.

Resolvem, na forma e condições pactuadas, celebrar o presente “1º (Primeiro) Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural” (“Aditamento”), o qual se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições:

I. DO ADITAMENTO

1.1. Por meio do presente Aditamento, as Partes resolvem alterar os termos definidos “Debêntures”, “*Debêntures 1ª Série*”, “*Debêntures 2ª Série*”, “*Procedimento de Bookbuilding*” e “Termo de Securitização” previsto na Cláusula 1.1. da Escritura de Emissão de CCI, bem como alterar as Cláusulas 3.2., 3.3., 3.10. e 3.19. da Escritura de Emissão de CCI, que passarão a vigor com a seguinte redação:

“Debêntures”: Quando denominadas em conjunto, as Debêntures 1ª Série, as Debêntures 2ª Série.

“Debêntures 1ª Série”: A primeira série da 12ª (décima segunda) emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 1ª Série foi definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding;

“Debêntures 2ª Série”: A segunda série da 12ª (décima segunda) emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 2ª Série foi definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding;

“Escritura de Emissão de Debêntures”: O “Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.” celebrado entre a Securitizadora e a Devedora, e seus eventuais aditamentos;

“Procedimento de Bookbuilding”: O procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, com





recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, o qual definiu (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a remuneração dos CRI para cada série, e, conseqüentemente, a taxa para a remuneração das Debêntures de cada série, conforme o sistema de vasos comunicantes.

"Termo de Securitização":

o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª (ducentésima nonagésima oitava) Emissão, em 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.", a celebrado entre a Securitizadora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI, e seus eventuais aditamentos; e

(...)

3.2. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão das CCI é de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), equivalente ao valor nominal das Debêntures, sendo que o valor a ser alocado em cada CCI foi definido em sistema de vasos comunicantes, conforme o Procedimento de Bookbuilding, observado que o somatório não excedeu o valor acima indicado.

3.3. Quantidade e Valor Nominal. A Emitente, neste ato, emite as CCI integrais, sendo que, em conjunto, irão representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.

3.3.1. A quantidade final de séries das Debêntures e, conseqüentemente, a quantidade de CCI, foi ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de Bookbuilding, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

(...)

3.10. Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, das CCI, será calculada e cobrada nos termos da





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

*Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.*

3.10.1. A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, foi ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de Bookbuilding, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

(...)

*3.19. **Aditamento.** Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI."*

1.2. As Partes resolvem, ainda, substituir o **Anexo I** da Escritura de Emissão de CCI, pelo **Anexo A** do presente Aditamento.

II. RATIFICAÇÃO

2.1. As Partes expressamente ratificam todos os termos, condições e cláusulas da Escritura de Emissão de CCI, os quais permanecerão em vigor na forma originalmente avençada, passando o presente Aditamento a fazer parte integrante da Escritura de Emissão de CCI para todos os fins de direito.

2.2. Tendo em vista as alterações objeto deste Aditamento, as Partes resolvem consolidar a Escritura de Emissão de CCI, que passará a vigorar nos termos da minuta constante no Anexo B ao presente Aditamento

III. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

3.1. As Partes reconhecem o presente Aditamento como título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil").

3.2. Para os fins deste Aditamento, a Emitente e a Instituição Custodiante poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei nº 10.931.

3.3. As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emitente e a Instituição Custodiante e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

- 5 -

JUR_SP - 49796450v1 - 5769002.517702





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

3.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre a Emitente e a Instituição Custodiante será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

3.5. A nulidade de qualquer das disposições deste instrumento, não prejudicará as demais disposições nele contidas, as quais permanecerão válidas e produzirão seus efeitos de direito, obrigando as Partes contratantes.

3.6. Os termos aqui utilizados em letra maiúscula, no plural ou singular, quando não definidos neste Aditamento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão de CCI.

3.7. As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei da Liberdade Econômica"), do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto nº 10.278", bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória nº 2.200-2"), este Aditamento poderá ser firmado de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Aditamento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

IV. DO FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

4.1. Este instrumento será regido de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.2. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam as Partes o presente Aditamento digitalmente, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 19 de junho de 2024.

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(restando desta página intencionalmente deixado em branco)

- 6 -

JUR_SP - 49796450v1 - 5769002.517702

674



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

- 7 -

JUR_SP - 49796450v1 - 5769002.517702

675



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

(Página de assinatura do "1º (Primeiro) Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural")

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

Testemunhas:

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

ANEXO A

Anexo I

CCI 1ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de junho de 2024		
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	1ª	Número	1	Tipo de CCI	Integral
1. Emissante					
OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.					
2. Instituição Custodiante					
FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25.					
3. Devedora					
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.218.147/0001-93.					
4. Título					
"Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa De Shopping Centers S.A.", celebrado em 31 de maio de 2024 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures").					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
R\$ 148.083.000,00 (cento e quarenta e oito milhões, oitenta e três mil reais).					
6. Identificação dos Empreendimentos:					
Indicados no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.					
7. Condições da Emissão					
Prazo e Data de Vencimento	2.918 (dois mil, novecentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2032 (" <u>Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série</u> ").				
Atualização Monetária	Não aplicável.				
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário das ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Remuneração das Debêntures 1ª Série</u> "). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.				
Pagamento do Principal	O valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 1ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, conforme cronograma abaixo:				





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

CCI 2ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de junho de 2024		
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	2ª	Número	2	Tipo de CCI	Integral
1. Emissor					
OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1”, perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.					
2. Instituição Custodiante					
FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25.					
3. Devedora					





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. , sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.218.147/0001-93.		
4. Título		
<i>"Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Shopping Centers S.A."</i> , celebrado em 31 de maio de 2024 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos (<i>"Escritura de Emissão de Debêntures"</i>).		
5. Valor dos Créditos Imobiliários		
R\$ 551.917,00 (quinhentos e cinquenta e um milhões, novecentos e dezessete mil reais).		
6. Identificação dos Empreendimentos:		
Indicados no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.		
7. Condições da Emissão		
Prazo e Data de Vencimento	2.918 (dois mil, novecentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2032 (<i>"Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série"</i>).	
Atualização Monetária	Não aplicável.	
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 103,00% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI (<i>"Remuneração das Debêntures 2ª Série"</i>). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.	
Pagamento do Principal	O valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 2ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, conforme cronograma abaixo:	
	Parcela	Percentual a ser Amortizado do Valor Nominal Unitário ou do Saldo do Valor Nominal Unitário
	1ª	11 de junho de 2031 50,0000%
	2ª	Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série 100,0000%
Pagamento da Remuneração	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 12 de dezembro de 2024 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo II abaixo.	
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de	

- 11 -

JUR_SP - 49796450v1 - 5769002.517702



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

	Emissão de Debêntures, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração das Debêntures 2ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
8. Garantias	
Não Aplicável.	





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

ANEXO B

CONSOLIDAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(restante da página deixada intencionalmente em branco. A Escritura de Emissão de CCI segue na página seguinte)

- 13 -

JUR_SP - 49796450v1 - 5769002.517702

681



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito:

(1) como emissora das CCI:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emitente" ou "Securitizadora"); e

(2) como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante").

Quando referidos em conjunto, a Emissora e a Instituição Custodiante serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Resolvem a Securitizadora e a Instituição Custodiante celebrar o presente "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário Integraís, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

1 DEFINIÇÕES

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

"B3":

A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"CCI":

Quando denominadas em conjunto, CCI 1ª Série e CCI 2ª Série.

"CCI 1ª Série":

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

Imobiliários 1ª Série;

"CCI 2ª Série":

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Série;

"CNPJ":

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;

"Código de Processo Civil":

Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"Conta do Patrimônio Separado":

A conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada ao patrimônio separado dos CRI, conta corrente nº 99687-5, agência nº 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341);

"Coordenador Líder":

Instituição financeira intermediária contratada para a realização da Oferta;

"Créditos do Patrimônio Separado":

Em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, bem como todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado;

"Créditos Imobiliários":

Quando denominados em conjunto, Créditos Imobiliários 1ª Série e Créditos Imobiliários 2ª Série.

"Créditos Imobiliários 1ª Série":

Os créditos imobiliários provenientes das Debêntures 1ª Série, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI 1ª Série, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do regime fiduciário, constituído nos termos do Termo de Securitização;

"Créditos Imobiliários 2ª Série":

Os créditos imobiliários provenientes das Debêntures 2ª Série, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI 2ª Série, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

regime fiduciário, constituído nos termos do Termo de Securitização;

"CRI"

Quando denominados em conjunto, os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série.

"CRI 1ª Série":

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 298ª (ducentésima nonagésima oitava) emissão da Securitizadora, regulados pelo Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários;

"CRI 2ª Série":

Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 298ª (ducentésima nonagésima oitava) emissão da Securitizadora, regulados pelo Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários;

"CVM":

significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"Debêntures":

Quando denominadas em conjunto, as Debêntures 1ª Série, as Debêntures 2ª Série;

"Debêntures 1ª Série":

A primeira série da 12ª (décima segunda) emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 1ª Série foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;

"Debêntures 2ª Série":

A segunda série da 12ª (décima segunda) emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 2ª Série foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;

"Devedora":

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta na categoria "B" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.095.618;

"Dia Útil":

Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional;

"Escritura de Emissão de CCI":

Este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*";

"Escritura de Emissão de Debêntures":

O "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" celebrado entre a Securitizadora e a Devedora, e seus eventuais aditamentos;

"Instituição Custodiante":

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;

"IPCA":

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

"Lei nº 10.931":

Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Lei nº 14.430":

Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

"Oferta":

A distribuição pública dos CRI nos termos da Resolução CVM 160;

"Patrimônio Separado":

O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, que integram o Patrimônio Separado da Emissão, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

"Procedimento de Bookbuilding"

O procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, o qual definiu (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a remuneração dos CRI para cada série, e, consequentemente, a taxa para a remuneração das Debêntures de cada série, conforme o sistema de vasos comunicantes;

" <u>Resolução CVM 160</u> ":	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;
" <u>Resolução CVM 60</u> ":	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
" <u>Securitizadora</u> " ou " <u>Emitente</u> ":	A OPEA SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
" <u>Sistema de Negociação</u> ":	A B3;
" <u>Termo de Securitização</u> ":	o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª (ducentésima nonagésima oitava) Emissão, em 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.", a celebrado entre a Securitizadora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI, e seus eventuais aditamentos; e
" <u>Titular das CCI</u> ":	O titular das CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, a qualquer tempo.

2 OBJETO

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emite 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1 **Série e Número.** Serão emitidas CCI em 2 (duas) séries e os números indicados no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.2 **Valor Total da Emissão.** O valor total da emissão das CCI é de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), equivalente ao valor nominal das Debêntures, sendo que o valor a ser alocado em cada CCI foi definido em sistema de vasos comunicantes, conforme o Procedimento de Bookbuilding, observado que o somatório não excedeu o valor acima indicado.





3.3 *Quantidade e Valor Nominal.* A Emitente, neste ato, emite as CCI integrais, sendo que, em conjunto, irão representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.

3.3.1 A quantidade final de séries das Debêntures e, conseqüentemente, a quantidade de CCI, foi ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de Bookbuilding, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.4 *Condições da Emissão e Custódia.* As CCI são integrais, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3. Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5 *Documentos Comprobatórios.* A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pela Emitente e a Instituição Custodiante, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6 *Negociação.* Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3.

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.



3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.

3.7 *Prazo e Data de Vencimento.* O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8 *Pagamento do Valor Nominal.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado, oferta de resgate antecipado, amortização extraordinária e vencimento antecipado das Debêntures, o valor nominal unitário será pago nas datas previstas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9 *Forma.* As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

3.10 *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento.* A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.10.1 A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, foi ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de Bookbuilding, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.11 *Local e Forma de Pagamento.* Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na Conta do Patrimônio Separado.

3.12 *Encargos Moratórios.* Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previsto no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.13 *Multas e Penalidades.* As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previstas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.14 *Vencimento Antecipado:* Conforme previsto nas Debêntures, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.15 *Dívida Líquida e Certa.* Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.16 *Compensação.* Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.17 *Prorrogação de Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo



aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.18 *Emissão de CRI.* A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI.

3.19 *Aditamento.* Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

4 GARANTIAS

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária.* Tendo em vista que os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei nº 10.931.

5 DESPESAS

5.1 Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão pagas pela Securitizadora com os recursos constantes do Fundo de Despesas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

5.2 A Instituição Custodiante receberá da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

- (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e
- (i) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, uma parcela única de R\$ 1.000,00 (mil reais) a título de abertura e conta no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e remuneração mensal, no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), por série, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

5.3 As parcelas citadas no item “ii” acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.



5.4 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.5 A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Cedente, às expensas do Patrimônio Separado, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado do CRI se houver recursos no Patrimônio Separado do CRI para essas despesas, e reembolsados pela Cedente, ou, em caso de inadimplência da Cedente, pelos titulares dos CRI.

5.6 Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

6 OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1 *Obrigações da Emitente.* A Emitente ainda declara e garante expressamente, neste ato, que:

- (a) entregará à Instituição Custodiante uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI;
- (a) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;
- (b) não existe quaisquer ônus, encargos, dívidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Créditos Imobiliários;
- (c) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários e Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (i) a revisão das condições de pagamento estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; (ii) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (iii) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão de CCI; ou (iv) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Securitizadora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI;
- (d) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e



(e) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão, incorreção, incompletude ou falsidade das declarações ora prestadas.

6.2 *Obrigações da Instituição Custodiante.* Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(a) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física) de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e

(c) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização).

6.6 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7 COMUNICAÇÕES

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

(i) *para a Emitente:*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo/SP
At.: Flávia Palácios
Tel.: (11) 3127-2700
E-mail: gestão.imob@opeacapital.com

(ii) *para a Instituição Custodiante:*

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 4º andar
CEP 04543-120, São Paulo - SP
Att.: Nelson Santucci Torres
Tel.: +55 11 99971-3769
E-mail: custodia@framcapital.com
Site: <https://framcapital.com/>

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emitente e a Instituição Custodiante e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pela Emitente e a Instituição Custodiante.

8.2.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, e sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA; (ii) da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; (iv) da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração e no fluxo de





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

pagamentos; e (v) caso a Devedora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Imóvel, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

8.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pela Emitente e a Instituição Custodiante, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre a Emitente e a Instituição Custodiante será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5 Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6 A Emitente e a Instituição Custodiante reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei nº 10.931.

8.7 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente e a Instituição Custodiante poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei nº 10.931.

8.8 As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada ("Lei da Liberdade Econômica"), do Decreto nº 10.278, de 19 de março de 2020, conforme alterado, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, esta Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura de Emissão de CCI, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

9 LEI DE REGÊNCIA

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10 FORO

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI em formato eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 31 de maio de 2024.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

*Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário
Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e
a Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

Testemunhas:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

Anexo I

CCI 1ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de junho de 2024		
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	1ª	Número	1	Tipo de CCI	Integral
1. Emitente					
OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1”, perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.					
2. Instituição Custodiante					
FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25.					
3. Devedora					
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.218.147/0001-93.					
4. Título					
"Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa De Shopping Centers S.A.", celebrado em 31 de maio de 2024 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos (" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ").					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
R\$ 148.083.000,00 (cento e quarenta e oito milhões, oitenta e três mil reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> ").					
6. Identificação dos Empreendimentos:					
Indicados no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.					
7. Condições da Emissão					
Prazo e Data de Vencimento	2.918 (dois mil, novecentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2032 (" <u>Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série</u> ").				
Atualização Monetária	Não aplicável.				
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário das ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base				





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

	252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures 1ª Série"). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.									
Pagamento do Principal	O valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 1ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, conforme cronograma abaixo: <table><tr><th>Parcela</th><th>Data de Amortização do Principal</th><th>Percentual a ser Amortizado do Valor Nominal Unitário ou do Saldo do Valor Nominal Unitário</th></tr><tr><td>1ª</td><td>11 de junho de 2031</td><td>50,0000%</td></tr><tr><td>2ª</td><td>Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série</td><td>100,0000%</td></tr></table>	Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do Valor Nominal Unitário ou do Saldo do Valor Nominal Unitário	1ª	11 de junho de 2031	50,0000%	2ª	Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série	100,0000%
Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do Valor Nominal Unitário ou do Saldo do Valor Nominal Unitário								
1ª	11 de junho de 2031	50,0000%								
2ª	Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série	100,0000%								
Pagamento da Remuneração	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 12 de dezembro de 2024 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo II abaixo.									
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração das Debêntures 1ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.									
8. Garantias										
Não Aplicável.										

CCI 2ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário	Data de Emissão: 15 de junho de 2024
Local de Emissão: São Paulo - SP.	



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

Série	2ª	Número	2	Tipo de CCI	Integral
1. Emissor					
OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.					
2. Instituição Custodiante					
FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25.					
3. Devedora					
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S/A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.218.147/0001-93.					
4. Título					
"Instrumento Particular de Escritura da 12ª (décima segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Shopping Centers S.A.", celebrado em 31 de maio de 2024 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures").					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
R\$ 551.917,00 (quinhentos e cinquenta e um milhões, novecentos e dezessete mil reais) ("Valor Total da Emissão").					
6. Identificação dos Empreendimentos:					
Indicados no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.					
7. Condições da Emissão					
Prazo e Data de Vencimento	2.918 (dois mil, novecentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série").				
Atualização Monetária	Não aplicável.				
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 103,00% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração das Debêntures 2ª Série"). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.				





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

Pagamento do Principal	O valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 2ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, conforme cronograma abaixo:		
	Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do Valor Nominal Unitário ou do Saldo do Valor Nominal Unitário
	1ª	11 de junho de 2031	50,0000%
	2ª	Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série	100,0000%
Pagamento da Remuneração	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente paras todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 12 de dezembro de 2024 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo II abaixo.		
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração das Debêntures 2ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.		
8. Garantias			
Não Aplicável.			





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

ANEXO II

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures - Série 2			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
6	12/12/2024	Sim	0,0000%
12	12/06/2025	Sim	0,0000%
18	11/12/2025	Sim	0,0000%
24	11/06/2026	Sim	0,0000%
30	11/12/2026	Sim	0,0000%
36	11/06/2027	Sim	0,0000%
42	13/12/2027	Sim	0,0000%
48	13/06/2028	Sim	0,0000%
54	13/12/2028	Sim	0,0000%
60	13/06/2029	Sim	0,0000%
66	13/12/2029	Sim	0,0000%
72	13/06/2030	Sim	0,0000%
78	12/12/2030	Sim	0,0000%
84	11/06/2031	Sim	50,0000%
90	11/12/2031	Sim	0,0000%
96	11/06/2032	Sim	100,0000%



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

ANEXO III

IMÓVEIS

Empreendimento o Lastró	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	Consórcio/Condomínio do Shopping Center
IGUATEMI SÃO PAULO	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	10.060	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS - 78,64% SISP PARTICIPACOES LTDA - 21,36%	COND.SHOP.CENTER IGUATEMI (58,803%)
PRAIA DE BELAS	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90110-001– Porto Alegre, RS	56.973,56.974,56.975,56.976,56.977,56. 978,56.979,56.980,56.981,56.982,56.983 ,56.984.	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA (57,545%)
IGUATEMI CAMPINAS	Avenida Iguatemi, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	142.598,142.599,142.600,142.601,142.6 02,142.603,142.604,142.605,142.606,14 2.607,142.609,142.610,142.611,142.612, 142.613,142.614,142.615,142.616,142.6 17,142.618,142.619,142.620,142.621,14 2.622,142.623,142.624,142.625,142.626, 142.627,142.628,142.629,142.630,142.6 31,142.632,142.633,142.634,142.635,14 2.636,142.637,142.638,142.639,142.640, 142.641,142.642,142.643,142.644,142.6 45,142.646,142.647,142.648,142.649,14 2.650,142.651,142.652,142.653,142.654, 142.655,142.656,142.657,142.658,142.6 59,142.660,142.661,142.664,142.665,14 2.666,142.667,142.668,142.669,142.670, 142.671,142.672,142.673,142.674,142.6 75,142.676,142.677,142.678,142.679,14 2.680,142.681,142.682,142.683,142.684, 142.685,142.686,142.687,142.688,142.6 89,142.690,142.691,142.692,142.693,14 2.694,142.695,142.696,142.697,142.698, 142.699,142.700,142.701,142.702,142.7 03,142.704,142.705,142.706,142.707,14 2.708,142.709,142.710,142.711,142.712, 142.713,142.714,142.715,142.716,142.7 17,142.718,142.719,142.720,142.721,14 2.722,142.723,142.724,142.725,142.726, 142.727,142.728,142.729,142.730,142.7 31,142.732,142.733,142.734,142.735,14 2.736,142.737,142.738,142.739,142.740, 142.741,142.742,142.743,142.744,142.7 45,142.746,142.747,142.748,142.749,14 2.750,142.751,142.752,142.753,142.754, 142.755,142.756,142.757,142.758,142.7 59,142.760,142.761,142.762,142.763,14 2.764,142.765,142.766,142.767,142.768, 142.769,142.770,142.771,142.772,142.7 73,142.774,142.775,142.776,142.777,14 2.778,142.779,142.780,142.781,142.782, 142.783,142.784,142.785,142.786,142.7 87,142.788,142.789,142.790,142.791,14 2.792,142.793,142.794,142.795,142.796, 142.797,142.798,142.799,142.800,142.8 02,142.803,142.804,142.805,142.806,14 2.807,142.808,142.809,142.810,142.811, 142.812,142.813,142.814,142.815,142.8 16,142.817,142.818,142.819,142.820,14 2.821,142.822,142.824,142.825,142.826, 142.827,142.828,142.829,142.830,142.8 31,142.832,142.833,142.834,142.835,14 2.836,142.839,142.840,142.841,142.842, 142.843,142.844,142.845,142.846,142.8 47,142.848,142.849,142.850,142.851,14	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS (70%)



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

Empreendimento o Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	Consórcio/Condomínio do Shopping Center
		2.852,142.853,142.854,142.855,142.857, 142.858,142.859,142.860,142.861,142.8 62,142.863,142.866,142.868,142.869,14 2.870,142.871,142.873,142.874,142.875, 142.876,142.877,142.878,142.879,142.8 80,142.881,142.882,142.883,142.884,14 2.885,142.886,142.887,142.888,142.889, 142.890,142.891,142.892,142.893,142.8 94,142.895,142.896,142.897,142.898,14 2.899,142.900,142.901,142.902,142.903, 142.904,142.905,142.909,		
MARKET PLACE	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	216.004,215.939,215.978,215.936,154.4 16,215.957,215.932,215.990,154.316,21 5.909,215.933,215.956,215.961,215.988, 215.969,216.003,215.987,215.971,215.9 73,215.930,154.354,154.415,154.357,15 4.358,215.954,215.945,215.974,215.965, 215.940,215.951,154.324,154.325,154.3 26,154.313,215.968,215.989,215.909,21 5.908,154.315,154.306,215.967,215.944, 215.964,215.958,215.966,215.959,154.4 05,215.962,154.394,154.402,215.980,15 4.404,154.375,215.981,215.972,215.975, 215.993,215.994,215.955,215.915,215.9 70,154.365,215.946,215.931,154.393,15 4.391,215.953,215.963,154.403,215.982, 215.960,215.948,154.399,154.308,154.3 40,215.977,154.314,154.309,215.929,21 5.983,215.984,215.913,154.390,215.911, 154.383,154.301,,154.395,154.332,154.3 42,154.411,154.412,154.331,154.363,15 4.341,154.341,215.943,215.942,215.992, 215.995,215.935,215.991,154.410,154.3 49,215.934,215.938,215.976,215.998,21 5.999,216.000,215.996,216.002,154.288, 215.910,154.382,154.384,154.359,154.3 85,154.310,154.303,215.941,215.917,21 5.985,215.986,215.950,154.302,215.914, 215.949,215.947	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (100%)
TOWERS MARKET PLACE	Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	215.928,215.919,215.979,215.937,154.3 29,154.330,215.997,216.001,215.927,21 5.952,215.922,215.923,215.916,215.918, 215.925,215.920,215.921,215.924,215.9 26,215.912	MARKET PLACE TORRES LTDA.	MARKET PLACE TORRES LTDA. (100%)
SPHI	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	97.208,97.333,97.445,97.225,97.440,97. 439,97.362,97.427,97.420,97.434,97.444 97.419,97.442,97.443,97.381,97.426,97. 383,97.310,97.441,97.252,97.209,97.278 97.311,97.223,97.216,97.253,97.222,97. 387,97.265,97.384,97.330,97.203,97.276 97.232,97.273,97.382,97.217,97.373,97. 280,97.351,97.212,97.393,97.404,97.312 97.291,97.376,97.283,97.259,97.360,97. 284,97.315,97.364,97.289,97.301,97.341 97.323,97.355,97.347,97.361,97.334,97. 235,97.215,97.250,97.328,97.409,97.262 97.411,97.316,97.238,97.296,97.417,97. 421,97.436,97.357,97.266,97.285,97.346 97.399,97.274,97.332,97.277,97.339,97. 433,97.400,97.412,97.272,97.392,97.428 97.437,97.374,97.264,97.368,97.263,97. 279,97.336,97.388,97.369,97.256,97.410 97.254,97.390,97.391,97.331,97.366,97. 322,97.228,97.358,97.401,97.281,97.271 97.321,97.408,97.397,97.363,97.243,97. 299,97.307,97.282,97.389,97.245,97.348 97.354,97.396,97.302,97.300,97.424,97. 298,97.237,97.294,97.269,97.379,97.365 97.349,97.350,97.352,97.353,97.402,97. 406,97.356,97.403,97.405,97.416,97.314	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (12,223%)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

Empreendimento o Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	Consórcio/Condomínio do Shopping Center
		,97.337,97.338,97.308,97.407,97.340,97.385,97.386,97.261,97.318,97.319,97.320,97.370,97.371,97.372,97.233,97.324,97.375,97.422,97.423,97.429,97.430,97.431,97.432,97.435,97.367,97.335,97.290,97.234,97.342,97.249,97.204,97.248,97.305,97.325,97.214,97.242,97.415,97.359,97.246,97.306,97.303,97.258,97.227,97.326,97.327,97.317,97.418,97.260,97.398,97.224,97.230,97.231,97.267,97.268,97.377,97.378,97.286,97.287,97.288,97.343,97.394,97.395,97.344,97.345,97.275,97.247,97.304,97.251,97.309,97.205,97.226,97.257,97.255,97.219,97.220,97.221,97.229,97.313,97.244,97.206,97.218,97.413,97.207,97.425,97.292,97.236,97.241,97.211,97.414,97.213,97.270,97.239,97.240,97.293,97.295,97.297,97.329,97.210,97.438,97.380,97.202		
SPHI II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	66.322, 98.107, 111.344	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (9,418%)
IGUATEMI PORTO ALEGRE	Avenida João Wallig, nº 1800, Passo d'Areia, CEP 91340-000 – Porto Alegre, RS	57.784,57.720,57.704,57.708,57.705,57.761,57.707,57.752,57.741,57.770,57.750,57.725,57.709,57.795,57.731,57.769,57.796,57.710,57.728,57.727,57.808,57.779,57.712,57.744,57.739,57.780,57.787,57.726,57.745,57.765,57.802,57.797,57.781,57.782,57.783,57.730,57.774,57.775,57.776,57.767,57.751,57.729,57.748,57.713,57.716,57.736,57.788,57.798,57.801,57.786,57.724,57.735,57.803,57.804,57.747,57.794,57.791,57.800,57.742,57.732,57.749,57.807,57.715,57.743,57.789,57.771,57.773,57.777,57.778,57.723,57.711,57.738,57.740,57.799,57.806,57.734,57.746,57.759,57.760,57.763,57.764,57.792,57.793,57.805,57.737,57.766,57.768,57.714,57.757,57.785,57.753,57.762,57.718,57.719,57.721,57.755,57.733,57.722,57.717,57.772,57.756,57.754,57.758,57.702,57.706,57.790	MAIOJAMA PARTICIPAÇÕES LTDA (44%)	ADMINISTRADORA GAUCHA DE SHOPPING (14%)
ESPLANADA	Avenida Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	1885 - Votorantim / 62.015 - Sorocaba	AMUCO SHOPPING LTDA – 97,87% FLEURY ALLIEGRO IMOVEIS LTDA – 2,13%	CONDOMINIO VOLUNTARIO ESPLANADA SHOPPING CENTER (53,214%)
GALLERIA	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	nº 140.265	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.(100%)
IGUATEMI JK	Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 – São Paulo, SP	nº196.211 (Shopping Bloco C) e nº 196.210 (Estacionamento C)	JK EMPREENDIMENTO IGUATEMI S.A - 44% IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. – 100%	CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI (100%) JK IGUATEMI ESTACIONAMENTOS LTDA (100%)
IGUATEMI ALPHAVILLE	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Unid. Shopping Center, nº160.221 Unid. Garagem nº 160.222	SCHIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA	CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO DO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE (60%)
RIBEIRÃO PRETO	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	147315	SCIRP PARTICIPACOES LTDA	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRAO PRETO (88%)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 17672967-FDAB-41EE-9B1B-349651A09919

Empreendimento o Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	Consórcio/Condomínio do Shopping Center
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, Iguatemi, CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	146015	SJRP IGUATEMI EMPREENDEIMENTOS LTDA	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI SAO JOSE DO RIO PRETO (88%)
IGUATEMI ESPLANADA	Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Parque Bela Vista, CEP 18110-650 – Votorantim, SP	nº15.396 (Shopping Center Fase 1) e nº 15.397 (Estacionamento Fase 1)	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ESPLANADA (65,716%)
OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	105276	IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PLATINUM OUTLET (41%)
OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 88200- 000 – Tijucas, SC	36724	CSC 142 PARTICIPACOES LTDA.	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION SANTA CATARINA (54%)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



ANEXO X

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000 e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 298ª (ducentésima nonagésima oitava) emissão, em duas séries, cujo pedido de registro foi submetido à CVM, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, alínea I, item c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, **DECLARAR**, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia aberta perante a CVM, concedido sob o nº 477, em 01 de junho de 2022, encontra-se devidamente atualizado.

Sendo o que cumpria para o momento, renova os votos de estima e consideração e subscreve-se.

São Paulo, 31 de maio de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



ANEXO XI

DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE
DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 298ª emissão, em até 2 (duas) séries (“**CRI**”, “**Emissão**”, respectivamente), conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*”, celebrado em 31 de maio de 2024 (“**Termo de Securitização**”), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, foi instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“**Créditos Imobiliários**”); (b) a conta corrente, de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários (“**Conta do Patrimônio Separado**”) e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (e) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **IGUATEMI EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta categoria “B” perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.300.095.618, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI (“**Devedora**”), de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;



DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60; e

(iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 31 de maio de 2024.

Classificado by:
 Jorge [link] [link]
 Associação para o Trabalho 378903410, CACIS 470103711000
 CIP 470103711000
 Torna-se participante: 20050504 (+10:30:00)
 O ICP-Zonal, O.G. Operações de Recrutamento Federal de Greco - PZ
 C. 001
 Endereço: AC SAREVA, S.R.L. s.p.a.
 SAREVA DETECTING S.p.A.


OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



ANEXO XII

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 60.872.504/0001-23, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de coordenador líder da distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, da 298ª (ducentésima nonagésima oitava) emissão, em duas séries, da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”, “**CRI**”, “**Emissão**”, respectivamente), emitidos conforme o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª (ducentésima nonagésima oitava) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*”, celebrado em 31 de maio de 2024 (“**Termo de Securitização**”), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que adotou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 31 de maio de 2024.

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Coordenador Líder



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



ANEXO XIII

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 3876A5EB-57B8-49C2-AD19-96D17D64264E

Declaração de Custódia

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 298ª emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), em até 2 (duas) séries ("**CRI**"), emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 298ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" celebrado em 31 de maio de 2024 ("**Termo de Securitização**"), **DECLARA** que:

- (a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida no Termo de Securitização); (ii) o boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definida no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; e (iv) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização), por meio da qual foram emitidas cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural; e
- (b) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver, e os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (a) acima.

Assinado por:
Nelson Sanches Neto
Assessoria de Investimentos e Recursos Imobiliários
CNPJ 13.673.855/0001-25
Diretor de Marketing Imobiliário e Recursos Imobiliários
O 02/05/2024, em São Paulo
Assinado por: Celso Augusto de
Assessoria de Investimentos e Recursos Imobiliários
CNPJ 02.773.542/0001-22
Diretor de Marketing Imobiliário e Recursos Imobiliários
O 02/05/2024, em São Paulo
Assinado por: Celso Augusto de

São Paulo, 31 de maio de 2024.

Assinado por:
Nelson Sanches Neto
Assessoria de Investimentos e Recursos Imobiliários
CNPJ 13.673.855/0001-25
Diretor de Marketing Imobiliário e Recursos Imobiliários
O 02/05/2024, em São Paulo
Assinado por: Celso Augusto de
Assessoria de Investimentos e Recursos Imobiliários
CNPJ 02.773.542/0001-22
Diretor de Marketing Imobiliário e Recursos Imobiliários
O 02/05/2024, em São Paulo
Assinado por: Celso Augusto de

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIARIOS S.A.**

Instituição Custodiante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



ANEXO XIV

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO DOS CRI



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

FitchRatings

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Atribui Rating 'AAAsf(bra)' à 298ª Emissão de CRIs da Opea Securitizadora; Risco Iguatemi

Brazil Thu 20 Jun, 2024 - 11:28 AM ET

Fitch Ratings - São Paulo - 20 Jun 2024: A Fitch Ratings atribuiu, hoje, o Rating Nacional de Longo Prazo 'AAAsf(bra)', com Perspectiva Estável, a duas séries da 298ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Opea Securitizadora S.A. (Opea Securitizadora), no montante inicial de BRL700 milhões. A primeira série foi emitida no valor de BRL 148,083 milhões enquanto a segunda foi emitida no valor de BRL 551,917 milhões.

A emissão de CRIs é lastreada por debêntures emitidas pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (Iguatemi, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)'/Perspectiva Estável). Os recursos captados por meio da emissão de debêntures serão utilizados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras, vinculadas e atinentes, direta e indiretamente, a desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma dos imóveis.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ◆	RATING ◆	PRIOR ◆
Opea Securitizadora S.A. 2024-298-1,2 (Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.)		





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

2024-298-1
BRRBRACRIOA1

Natl LT

AAAsf(bra) Rating Outlook Stable

New Rating

AAA(EXP)sf(bra)
Outlook
Stable

2024-298-2
BRRBRACRIOB9

Natl LT

AAAsf(bra) Rating Outlook Stable

New Rating

AAA(EXP)sf(bra)
Outlook
Stable

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Qualidade de Crédito da Devedora Condizente Com a Emissão: A Iguatemi é a emissora das debêntures que lastreiam a emissão de CRIs. Além da obrigação do pagamento de juros e de amortização das debêntures, a companhia é responsável pelo pagamento de todas as despesas da operação. O rating da Iguatemi reflete a sua destacada posição consolidada de negócios como uma das principais operadoras de shopping centers no Brasil, com relevante carteira de propriedades de elevada qualidade e altos índices de ocupação. A classificação incorpora a natureza defensiva de suas operações e sua boa capacidade de geração de caixa, suportada por uma demanda resiliente e pulverizada e margens elevadas, mesmo em ambientes de negócios adversos. Para mais informações, veja "Fitch Afirma Rating 'AAA(bra)' da Iguatemi; Perspectiva Estável", no website da agência.

Estrutura Financeira: Os CRIs espelham as debêntures e, portanto, não há qualquer tipo de descasamento entre as emissões. Nas hipóteses de vencimento antecipado das debêntures, pagamentos em atraso por conta da devedora ou qualquer outro evento que impacte as debêntures, a consequência é idêntica para os CRIs. Dessa forma, o risco da operação se baseia na qualidade de crédito da Iguatemi.

Os fundamentos dos ratings listados nas metodologias setoriais aplicáveis, mas não mencionados acima, não são relevantes para esta ação de rating.

SENSIBILIDADE DOS RATINGS

O rating da 298ª emissão de CRIs da Opea Securitizadora está atrelado à qualidade de crédito da Iguatemi, devedora das debêntures que lastreiam a operação.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Positiva/Elevação:

-- Os ratings foram atribuídos no nível máximo da escala nacional da Fitch, e, por este motivo, não podem ser elevados.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Negativa/Rebaixamento:

-- Uma deterioração na qualidade de crédito da Iguatemi levaria a um rebaixamento do rating da emissão em igual proporção.

EMIÇÃO

Os montantes e remuneração de todas as séries da emissão de CRIs foram definidos em processo de *bookbuilding*. A primeira série da 298ª emissão de CRIs da Opea Securitizadora tem remuneração atrelada ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) acrescido exponencial e cumulativamente de *spread* de 0,30% ao ano, tomando-se como base 252 dias úteis. A segunda série tem remuneração definida em 103% do CDI ao ano, calculada de forma exponencial e cumulativa, também com base em 252 dias úteis.

Ambas as séries contam com pagamentos de juros semestrais e vencimento em oito anos, contados a partir da data da emissão. As duas séries serão amortizadas em duas parcelas iguais, em junho de 2031 e na data de vencimento, em junho de 2032.

Os pagamentos serão realizados pela Iguatemi na conta do patrimônio separado. Há um intervalo de dois dias úteis entre o recebimento do pagamento das debêntures pela securitizadora e o pagamento dos CRIs. A emissão conta, ainda, com um fundo de despesas no montante inicial de BRL70 mil e valor mínimo de BRL35 mil, que caso fique abaixo do valor mínimo, deverá ser recomposto pela Iguatemi. Todos os custos e despesas da operação ficarão a cargo da devedora.

Os ratings refletem a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de remuneração, até o vencimento final legal de cada série.

A atribuição de rating final segue o recebimento, pela Fitch, dos documentos finais da transação até 19 de junho de 2024, em conformidade com os analisados no momento da atribuição do rating à proposta de emissão.

RATINGS PÚBLICOS COM VÍNCULO DE CRÉDITO A OUTRAS CLASSIFICAÇÕES





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

O rating da emissão de CRIs é atrelado à qualidade de crédito da Iguatemi, devedora das debêntures que lastreiam a operação.

DATA DO COMITÊ DE RATING RELEVANTE

07 June 2024

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS:

A presente publicação é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Resolução CVM nº 9/20.

As informações utilizadas nesta análise são provenientes da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

A Fitch adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na classificação de risco de crédito sejam suficientes e provenientes de fontes confiáveis, incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Fitch não realiza serviços de auditoria e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas.

Histórico dos Ratings:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 7 de junho de 2024.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo X do Formulário de Referência, disponível em www.fitchratings.com/brasil

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do originador ou





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

A Fitch não realiza processos de diligência dos ativos subjacentes ou a verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros a este relacionado.

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte “Definições de Ratings” em www.fitchratings.com/brasil.

Informações adicionais estão disponíveis em 'www.fitchratings.com' e em 'www.fitchratings.com/site/brasil'.

A Fitch Ratings Brasil Ltda., ou partes a ela relacionadas, pode ter fornecido outros serviços à entidade classificada no período de 12 meses que antecede esta ação de rating de crédito. A lista de outros serviços prestados às entidades classificadas está disponível em <https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil/exigencias-regulatorias/outros-servicos>. A prestação deste serviço não configura, em nossa opinião, conflito de interesses em face da classificação de risco de crédito.

A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador (“sponsor”), subscritor (“underwriter”), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (19 de janeiro de 2024);

-- Metodologia de Ratings em Escala Nacional (22 de dezembro de 2020).





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Outras Metodologias Relevantes:

-- Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (28 de novembro de 2023);

-- Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (18 de dezembro de 2023).

FITCH RATINGS ANALYSTS

Andre Nogueira

Senior Analyst

Analista primário

+55 11 3957 3681

andre.nogueira@fitchratings.com

Fitch Ratings Brasil Ltda.

Alameda Santos, nº 700 – 7º andar Edifício Trianon Corporate - Cerqueira César São Paulo,
SP SP Cep 01.418-100

Daniel Onaga

Senior Analyst

Analista secundário

+55 11 4504 2619

daniel.onaga@fitchratings.com

David Cervantes, CFA

Senior Director

Presidente do Comitê

+52 55 5955 1605

david.cervantes@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Jaqueline Carvalho

Rio de Janeiro

+55 21 4503 2623

jaqueline.carvalho@thefitchgroup.com

Informações adicionais estão disponíveis em www.fitchratings.com

PARTICIPATION STATUS





The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

[Metodologia de Ratings em Escala Nacional \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

[Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria \(pub. 28 Nov 2023\)](#)

[Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria \(pub. 18 Dec 2023\) \(including rating assumption sensitivity\)](#)

[Global Structured Finance Rating Criteria \(pub. 19 Jan 2024\) \(including rating assumption sensitivity\)](#)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

Opea Securitizadora S.A. 2024-298-1,2 (Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.)

-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todos os ratings de crédito da Fitch estão sujeitos a algumas limitações e termos de isenção de responsabilidade. Por favor, veja no link a seguir essas limitações e termos de isenção de responsabilidade: <http://fitchratings.com/understandingcreditratings>. Além disso, as definições de cada escala e categoria de rating, incluindo definições referentes a inadimplência, podem ser acessadas em <https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil>, em definições de ratings, na seção de exigências regulatórias. Os ratings públicos, critérios e metodologias publicados estão permanentemente disponíveis neste website. O código de conduta da Fitch e as políticas de confidencialidade, conflitos de interesse; segurança de informação (firewall) de afiliadas, compliance e outras políticas e procedimentos relevantes também estão disponíveis neste website, na seção "código de conduta". Os interesses relevantes de diretores e acionistas estão disponíveis em <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. A Fitch pode ter fornecido outro serviço autorizado ou complementar à entidade classificada ou a partes relacionadas. Detalhes sobre serviço autorizado, para o qual o analista principal está baseado em uma empresa da



Fitch Ratings (ou uma afiliada a esta) registrada na ESMA ou na FCA, ou serviços complementares podem ser encontrados na página do sumário do emissor, no website da Fitch.

Ao atribuir e manter ratings e ao produzir outros relatórios (incluindo informações sobre projeções), a Fitch conta com informações factuais recebidas de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza uma apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém uma verificação adequada destas informações de fontes independentes, à medida que estas fontes estejam disponíveis com determinado grau de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e da natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações preexistentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating ou relatório serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir ratings e relatórios, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings e as projeções financeiras e outras informações são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado. A Fitch Ratings realiza ajustes frequentes e amplamente aceitos nos dados financeiros reportados, de acordo com as metodologias relevantes e/ou padrões do setor, de modo a prover consistência em termos de métricas financeiras para entidades do mesmo setor ou classe de ativos.



A faixa completa de melhores e piores cenários de ratings de crédito para todas as categorias de rating varia de 'AAA' a 'D'. A Fitch também fornece informações sobre os melhores cenários de elevação de rating e os piores cenários de rebaixamento de rating (definidos como o 99º percentil de transições de rating, medidos em cada direção) para ratings de crédito internacionais, com base no desempenho histórico. Uma média simples entre classes de ativos apresenta elevações de quatro graduações no melhor cenário de elevação e de oito graduações no pior cenário de rebaixamento no 99º percentil. Os melhores e piores cenários de rating específicos do setor estão listados detalhadamente em <https://www.fitchratings.com/site/re/10238496>

As informações neste relatório são fornecidas "tais como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia, e a Fitch não garante ou atesta que um relatório ou seu conteúdo atenderá qualquer requisito de quem o recebe. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é responsável isoladamente por um rating ou relatório. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou da venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser alterados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxaço sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e underwriters para avaliar o rating dos títulos. Estes preços geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou



disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e da distribuição por meios eletrônicos, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizado para estes assinantes até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Para Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam à utilização por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei de Sociedades (Corporations Act 2001).

A Fitch Ratings, Inc. está registrada na Securities and Exchange Commission dos EUA como uma "Nationally Recognized Statistical Rating Organization" (NRSRO – Organização de Rating Estatístico Reconhecida Nacionalmente). Algumas subsidiárias de ratings de crédito de NRSROs são listadas no Item 3 do NRSRO Form e, portanto, podem atribuir ratings de crédito em nome da NRSRO (consulte <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), mas outras subsidiárias de ratings de crédito não estão listadas no NRSRO Form (as "não-NRSROs"). Logo, ratings de crédito destas subsidiárias não são atribuídos em nome da NRSRO. Porém, funcionários da não-NRSRO podem participar da atribuição de ratings de crédito da NRSRO ou atribuídos em nome dela.

Copyright © 2024 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. 33 Whitehall St, NY, NY 10004. Telefone: 1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados.

[READ LESS](#)

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Os ratings de crédito internacionais da Fitch produzidos fora da União Europeia (UE) ou do Reino Unido, conforme o caso, são endossados para uso por entidades reguladas na UE ou no Reino Unido, respectivamente, para fins regulatórios, de acordo com os termos do



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Regulamento das Agências de Rating de Crédito da UE ou do Reino Unido (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019 (EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019), conforme o caso. A abordagem da Fitch para endosso na UE e no Reino Unido pode ser encontrada na página de [Regulatory Affairs \(Assuntos Regulatórios\)](#) da Fitch, no site da agência. O status de endosso dos ratings de crédito internacionais é fornecido na página de sumário da entidade, para cada entidade classificada, e nas páginas de detalhes das transações, para transações de finanças estruturadas, no site da Fitch. Estas divulgações são atualizadas diariamente.

