

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 608ª (SEISCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA

II opea
OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648
Rua Girassol, n.º 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

 **IGUATEMI**
Empresa de Shopping Centers SA

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Companhia Aberta categoria "B" – Código CVM nº 02049-4
CNPJ nº 51.218.147/0001-93 | NIRE 35.300.095.618
Rua Angelina Maffei Vita, 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, São Paulo – SP

NO MONTANTE TOTAL DE

R\$ 535.000.000,00
(quinhentos e trinta e cinco milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: BRRBRACIR3P5

A Devedora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda. para elaboração do Relatório de Classificação de Risco para esta Emissão, o qual ainda não foi emitido.
Foi requerido o registro automático da Oferta perante a CVM em 20 de maio de 2026.

A OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" sob o nº 477, 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 (i) BANCO SAFRA S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 58.160.780/0001-28 ("Banco Safra" ou "Coordenador Líder"); (ii) XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.888/0011-78 ("XP"); e (iii) BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Santander", e, em conjunto com o Coordenador Líder e com a XP, os "Coordenadores"), estão realizando uma oferta pública de distribuição de 535.000 (quinhentos e trinta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em série única ("CRI"), da 608ª (seiscentésima 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, 22 de junho de 2026 ("Data de Emissão dos CRI") o valor total de R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), 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 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.", celebrado em 20 de maio de 2026 ("Termo de Securitização"), entre a Emissora e a VORTX 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 comunidade dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário").

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados pela 14ª (décima quarta) emissão e debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie girográfiária, 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 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária ("CCI"), a ser emitida pela Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural", celebrado em 20 de maio de 2026 entre a Emissora e a VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., conforme acima definida ("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 será de 2922 (dois mil novecentos e vinte e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de junho de 2034 ("Data de Vencimento"), ressalvadas hipóteses de liquidação do patrimônio separado e resgate antecipado da totalidade dos CRI, previstas no Termo de Securitização e neste "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." ("Prospecto" ou "Prospecto Preliminar").

O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente. Os CRI serão remunerados da seguinte forma: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a um determinado percentual 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"), limitado a 97,00% (noventa e sete inteiros por cento) ("Taxa Teto" e "Remuneração", respectivamente). A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com as fórmulas indicadas na página 5 deste Prospecto. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

A Emissora instituirá 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 serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP 21"), ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS PELA EMISSORA COMO VERDES, SOCIAIS OU SUSTENTÁVEIS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO INDICADOS NAS PÁGINAS 18 A 37 DESTES PROSPECTO, E AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO CONSTANTES NOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA.

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 ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA B3 E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 27 DE MAIO DE 2026. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOCÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 43 DESTES PROSPECTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A COMPANHIA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, NOS TERMOS DO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60 (CONFORME DEFINIDO ABAIXO), A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO "DESCRIÇÃO ADICIONAL" NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

PARA FINS DO DISPOSTO NO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX, DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), 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.



COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



Safra Investment Bank

COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES



Lobo de Rizzo



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

**CESCON
BARRIEU**

A data deste Prospecto é 20 de maio de 2026.

**ÍNDICE**

2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1.	Breve Descrição da Oferta	2
2.2.	Apresentação da Emissora	2
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
3.	DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	12
3.1.	Destinação de Recursos pela Emissora	13
3.2.	Destinação de Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos.....	13
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	17
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	17
3.5.	Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	17
4.	FATORES DE RISCO.....	18
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
8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	46
8.1.	Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	47
8.2.	Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	47
8.3.	Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação	47
8.4.	Regime de Distribuição	48
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	49
8.6.	Formador de Mercado	52



8.7.	Fundo de Liquidez e Estabilização	52
8.8.	Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso Existam	52
9.	INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	53
9.1.	Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados	54
9.2.	Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	54
9.3.	Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados	54
9.4.	Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	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 concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores 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, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições do 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 dos Coordenadores 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 os Coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais.	59
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.	59
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.	59
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:	67
10.11.	Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários	68



11.	INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	69
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.	70
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	70
12.	INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA.....	71
12.1.	Principais Características da Devedora	72
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.	75
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.	76
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.....	76
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.....	78
13.	RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	79
14.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	84
14.1.	Condições do Contrato de Distribuição e eventual garantia de subscrição prestada pelos Coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o Investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	85



14.2.	Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos	89
15.	DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	91
15.1.	Formulário de Referência da Emissora atualizado, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:	92
15.2.	Demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, findos em 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, bem com as informações trimestrais relativas ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2026, com suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes, da Securitizadora, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:	92
15.3.	Demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, findos em 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, bem com as informações trimestrais relativas ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2026, com suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes, da Devedora, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:	93
16.	IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS	94
16.1.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Emissora	95
16.2.	Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos prestadores que podem prestar esclarecimentos sobre a Oferta	95
16.3.	Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos, etc.) envolvidos na Oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	95
16.4.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	96
16.5.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do Agente Fiduciário	96
16.6.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Banco Liquidante da emissão	97
16.7.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Escriturador da emissão	97
16.8.	Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM	97
16.9.	Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	97
16.10.	Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto	97
17.	OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	98



18.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDOR APARA CUMPRIMENTO DO CÓDIGO ANBIMA E DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA	100
18.1.	Descrição de Fatores Macroeconômicos que exercem Influência Sobre os Negócios da Devedora	101
18.2.	Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora	101
18.3.	Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s)	101
18.4.	Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora	101
18.5.	Descrição dos eventos que possam ensejar recompra dos Créditos Imobiliários pela cedente	101
18.6.	Descrição do <i>duration</i> dos CRI.....	101
18.7.	Disposições relativas à Assembleia Especial	101
18.8.	Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis.....	104
18.9.	Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro	105
18.10.	Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar:	105
18.11.	Para os CRI de reembolso, indicar o montante efetivo das despesas incorridas no setor imobiliário, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecedem o encerramento da distribuição	105
18.12.	Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).	105
18.13.	O Prospecto das Ofertas Públicas de Títulos de Securitização realizadas com lastro concentrado – devedor que represente mais de 20% (vinte por cento) de concentração na Oferta Pública – deve conter as disposições do artigo 2º acima, conforme aplicável, e, no mínimo, as informações descritas a seguir:.....	105
19.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA	107
20.	ANEXOS	130
ANEXO I	- Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora	131
ANEXO II	- Estatuto Social da Securitizadora	156
ANEXO III	- Reunião do Conselho de Administração da Devedora.....	181
ANEXO IV	- Estatuto Social da Devedora.....	193
ANEXO V	- Termo de Securitização	207
ANEXO VI	- Escritura de Emissão de Debêntures	350
ANEXO VII	- Escritura de Emissão de CCI	409
ANEXO VIII	- Declaração de que o registro na CVM da Emissora se encontra atualizado	433
ANEXO IX	- Declaração da Emissora atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160.....	435
ANEXO X	- Declaração da Instituição Custodiante	438
ANEXO XI	- Declaração de Instituição do Regime Fiduciário	440



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 PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 18 A 37 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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 consistirá na distribuição pública de 535.000 (quinhentos e trinta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em classe única, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI, perfazendo o valor de R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais), da 608ª (seiscentésima oitava) emissão da Emissora, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo da Resolução CVM 160.

A distribuição pública dos CRI será coordenada pelos Coordenadores, nos termos do “*Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*” celebrado entre a Emissora, os Coordenadores, a J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal Ltda. (“**J. Safra Assessoria**”), e a Devedora (“**Contrato de Distribuição**”), com possibilidade de participação de instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, na qualidade de participantes especiais, que poderão ser contratadas pelo Coordenador Líder (“**Participantes Especiais**”) e contará com a garantia firme de colocação dos Coordenadores 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 será obtido de forma automática, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea “(b)” e artigo 27 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

A Opea Securitizadora S.A. realizou 308 (trezentas e oitenta) emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e 84 (oitenta e quatro) emissões de Certificado de Recebíveis do Agronegócio em 2026, e auferiu um resultado bruto de R\$ 104.824.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e vinte e quatro mil reais) até 31 de dezembro de 2025.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data base 31 de dezembro de 2025)	O capital social está dividido em 8.401.200 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 84.068.000,00 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil reais), totalmente integralizados.
Patrimônio Líquido da Emissora	O Patrimônio Líquido é R\$252.506.000,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões, quinhentos e seis mil reais), em 31 de dezembro de 2025.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social	Opea Capital S.A.: detém 8.401.200 (oito milhões, quatrocentas e uma mil e duzentas) ações ordinárias, representativas de aproximadamente 100% do capital social da Emissora.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 31 de março de 2026):	1211
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 31 de março de 2026):	R\$ 219.667.269.338,94
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 31 de março de 2026):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 31 de março de 2026):	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 nº 31, de 19 de maio de 2021, conforme alterada, 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”, vigente desde 24 de março de 2025 (“**Regras e Procedimentos 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. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

2.4. Identificação do Público-Alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**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)** assessores 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; **(ix)** fundos patrimoniais; **(x)** 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; **(xi)** 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 **(xii)** clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados (“**Investidores**”), sendo que poderá ser admitida a participação de “Pessoas Vinculadas”, assim definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160. Os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados investidores qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do órgão de governo competente na esfera federal.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da oferta será de R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

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.** Serão emitidos 535.000 (quinhentos e trinta e cinco mil) CRI;
- (c) Opção de Lote Adicional.** Não há previsão de Opção de Lote Adicional.
- (d) Código ISIN dos CRI:** BRRBRACIR3P5.
- (e) Classificação de Risco.** Foi contratada Fitch Ratings Brasil Ltda. (“**Agência de Classificação de Risco**”), em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11º da Resolução CVM 60, para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação dos CRI; **(b)** divulgar e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e **(c)** 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; 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,



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

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**, a **Fitch Ratings 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.

A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://www.o pea.com.br/> (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 608ª (SEISCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, 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 serão emitidos em 22 de junho de 2026.
- (g) **Prazo e Data de Vencimento.** Ressalvadas hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos e condições previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto, o prazo de vencimento dos CRI será de 2.922 (dois mil novecentos e vinte e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de junho de 2034.
- (h) **Indicação sobre a Admissão à Negociação em Mercados Organizados de Bolsa ou Balcão.** Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (b) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM 160. Nos termos do artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão será realizada em classe única e tal informação constará no campo "Descrição Adicional" nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.
- (i) **Juros Remuneratórios e Atualização Monetária dos CRI.** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso não será atualizado monetariamente .

Remuneração dos CRI: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual 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**"), limitado a 97,00% (noventa e sete inteiros por cento) ("**Taxa Teto**" e "**Remuneração**", respectivamente). A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração devida na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{di}} \left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$$

n_{di} = número total de Taxas DI - Over, consideradas no cálculo do ativo, sendo “ n_{di} ” um número inteiro.

k = é o número de ordem da Taxa DI, variando de “1” (um) até “ n ”, sendo “ k ” um número inteiro.

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto.

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:

DI_k - Taxa DI divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $[1 + \text{TDI}_k \times p/100]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento, assim como seu produtório.
- (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) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á 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.
- (e) Para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI será sempre considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI devida no dia 25, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 21 pela B3, pressupondo-se que os dias 25, 24, 23, 22 e 21 são Dias Úteis).

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 TDI_k , a última Taxa DI divulgada, 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.

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 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, não sendo devidas quaisquer





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

compensações entre a Devedora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

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, na Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima, (i) não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI; ou (ii) não haja quórum suficiente para instalação da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou para deliberação em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequentemente 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 de Titulares dos CRI ou na data de vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, pelo valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da 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, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, será utilizado, para apuração da remuneração das Debêntures, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

- (j) **Pagamento da Remuneração – Periodicidade e Data de Pagamentos.** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado dos CRI ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto, a Remuneração dos CRI será paga semestralmente, sem carência, a partir da Data de Emissão dos CRI, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 22 de dezembro de 2026, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas abaixo ("**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**").

CRI
Data de Pagamento
22/12/2026
22/06/2027
22/12/2027
22/06/2028
22/12/2028
22/06/2029
24/12/2029
24/06/2030
23/12/2030
23/06/2031
22/12/2031
22/06/2032
22/12/2032
22/06/2033
22/12/2033
Data de Vencimento

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





- (l) **Amortização – Existência, Datas e Condições.** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado dos CRI ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em uma única parcela, qual seja, na Data de Vencimento (“**Amortização Programada dos CRI**”).
- (m) **Hipóteses de liquidação antecipada dos CRI.** Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado (“**Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**”), nas seguintes hipóteses: (i) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado das Debêntures por Indisponibilidade da Taxa DI; (iii) Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; e (iv) declaração de vencimento antecipado das Debêntures. Ademais, os CRI também poderão ser objeto de resgate antecipado em decorrência de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Adicionalmente, os CRI poderão ser objeto de amortização extraordinária obrigatória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (“**Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI**”), na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. **Para mais informações sobre as hipóteses do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI veja a Seção 10.9, na página 59 deste Prospecto.**
- (n) **Garantias – Tipo, Forma e Descrição.** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI e sobre as Debêntures.
- (o) **Lastro.** Os CRI terão 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, representados pela CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram 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 (“**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 Vencimento Antecipado da Emissora**”): (i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, 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 (conforme definido abaixo), das 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 (“**Legislação Socioambiental**”); 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 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, §1º, “b” da Lei nº 11.033/04 e artigo 65, §2º 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 n.º 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, I e II-A da Lei nº 7.689/88, conforme alteração trazida pela Lei Complementar nº 224/2025: (i) 15% 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 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% 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.

A Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023 (“EC 132”), prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços (“CBS”), pelo Imposto sobre Bens e Serviços (“IBS”) e pelo Imposto Seletivo (“IS”). Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS.

De acordo com a Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, o IBS e a CBS não incidem sobre rendimentos financeiros, exceto quando incluídos na base de cálculo no regime específico de serviços financeiros. Como regra geral, para que esse regime específico seja aplicável, é necessário que sejam verificados dois requisitos: (i) a atividade desempenhada esteja enquadrada nos serviços financeiros listados no artigo 182 da referida lei complementar; e (ii) o contribuinte seja qualificado como uma das entidades mencionadas no artigo 183 da referida lei complementar, o qual inclui não apenas pessoas físicas e jurídicas supervisionadas pelos órgãos governamentais que compõem o Sistema Financeiro Nacional, mas também pessoas jurídicas que prestem serviços de natureza financeira, conforme indicado na legislação.

Dadas as particularidades dos Titulares dos CRI e a edição de novas regras sobre a incidência do IBS e da CBS, os Titulares dos CRI devem avaliar em conjunto com seus próprios assessores a tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto à incidência desses tributos sobre os rendimentos dos CRI

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 Conjunta BCB/CVM nº 13, de 3 de dezembro de 2024 (“**Resolução Conjunta BCB/CVM**”), 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%.

Investidores residentes, domiciliados ou com sede em país ou jurisdição considerados JTF estarão sujeitos às mesmas regras estabelecidas para os residentes ou domiciliados no País, portanto à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis, sendo: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento), conforme artigo 88 da Instrução RFB 1.585/15.

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 IRRF, 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 Conjunta BCB/CVM, 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) 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 dependerão da aprovação de Titulares dos CRI **(a)** em primeira convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização); 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, 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 um Evento de Vencimento Antecipado 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 referentes 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 Obrigatório dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; **(vi)** quóruns previstos no Termo de Securitização; e **(vii)** Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures; dependerão da aprovação por Titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação 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 integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI serão utilizados, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures, observado o desconto para constituição do Fundo de Despesas e para pagamento das despesas e custos relacionados com a Emissão e a Oferta, cujo pagamento não tenha sido antecipado, reembolsado ou pago diretamente pela 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, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora 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* (“Sociedades”), para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma dos imóveis abaixo indicados (“Imóveis Destinação”).

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente	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 certificado s de recebíveis imobiliário s?	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 01469-900 – São Paulo, SP	10.080 do 13º RGI São Paulo	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 (60%)	53.991.378/0001-60	14,0%	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 do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS.	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS (100%)	51.218.147/0001-93	CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA (51%)	94.347.077/0001-86	4,9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI CAMPINAS	Avenida Iguatemi, nº 777, Vila Brandia, CEP 13061-083 – Campinas, SP	142.598,142.599,142.600,142.601,142.602,142.603,142.604,142.605,142.606,142.607,142.609,142.610,142.611,142.612,142.613,142.614,142.615,142.616,142.617,142.618,142.619,142.620,142.621,142.622,142.623,142.624,142.625,142.626,142.627,142.628,142.629,142.630,142.631,142.632,142.633,142.634,142.635,142.636,142.637,142.638,142.639,142.640,142.641,142.642,142.643,142.644,142.645,142.646,142.647,142.648,142.649,142.650,142.651,142.652,142.653,142.654,142.655,142.656,142.657,142.658,142.659,142.660,142.661,142.664,142.665,142.666,142.667,142.668,142.669,142.670,142.671,142.672,142.673,142.674,142.675,142.676,142.677,142.678,142.679,142.680,142.681,142.682,142.683,142.684,142.685,142.686,142.687,142.688,142.689,142.690,142.691,142.692,142.693,142.694,142.695,142.696,142.697,142.698,142.699,142.700,142.701,142.702,142.703,142.704,142.705,142.706,142.707,142.708,142.709,142.710,142.711,142.712,142.713,142.714,142.715,142.716,142.717,142.718,142.719,142.720,142.721,142.722,142.723,142.724,142.725,142.726,142.727,142.728,142.729,142.730,142.731,142.732,142.733,142.734,142.735,142.736,142.737,142.738,142.739,142.740,142.741,142.742,142.743,142.744,142.745,142.746,142.747,142.748,142.749,142.750,142.751,142.752,142.753,142.754,142.755,142.756,142.757,142.758,142.759,142.760,142.761,142.762,142.763,142.764,142.765,142.766,142.767,142.768,142.769,142.770,142.771,142.772,142.773,142.774,142.775,142.776,142.777,142.778,142.779,142.780,142.781,142.782,142.783,142.784,142.785,142.786,142.787,142.788,142.789,142.790,142.791,142.792,142.793,142.794,142.795,142.796,142.797,142.798,142.799,142.800,142.801,142.802,142.803,142.804,142.805,142.806,142.807,142.808,142.809,142.810,142.811,142.812,142.813,142.814,142.815,142.816,142.817,142.818,142.819,142.820,142.821,142.822,142.823,142.824,142.825,142.826,142.827,142.828,142.829,142.830,142.831,142.832,142.833,142.834,142.835,142.836,142.837,142.838,142.839,142.840,142.841,142.842,14	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS (100%)	51.218.147/0001-93	CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS (70%)	58.997.354/0001-32	15,2%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente	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 certificado s de recebíveis imobiliário s?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos imóveis, caso aplicável
		2.843,142.844,142.845,142.846,142.847,142.848,142.849,142.850,142.851,142.852,142.853,142.854,142.855,142.857,142.858,142.859,142.860,142.861,142.862,142.863,142.866,142.868,142.869,142.870,142.871,142.873,142.874,142.875,142.876,142.877,142.878,142.879,142.880,142.881,142.882,142.883,142.884,142.885,142.886,142.887,142.888,142.889,142.890,142.891,142.892,142.893,142.894,142.895,142.896,142.897,142.898,142.899,142.900,142.901,142.902,142.903,142.904,142.905,142.909 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas,									
MARKET PLACE	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	216.004.215.939,215.978,215.936,154.416,215.957,215.932,215.990,154.316,215.909,215.933,215.956,215.961,215.988,215.969,216.003,215.987,215.971,215.973,215.930,154.354,154.415,154.357,154.358,215.964,215.945,215.974,215.965,215.940,215.951,154.324,154.325,154.326,154.313,215.968,215.989,215.909,215.908,154.315,154.306,215.967,215.944,215.964,215.958,215.966,215.959,154.405,215.962,154.394,154.402,215.980,154.404,154.375,215.981,215.972,215.975,215.993,215.994,215.952,215.915,215.970,154.365,215.946,215.931,154.393,154.391,215.953,215.963,154.403,215.982,215.960,215.948,154.399,154.308,154.340,215.977,154.314,154.309,215.929,215.963,215.942,215.913,154.390,215.911,154.383,154.301,154.395,154.332,154.342,154.411,154.412,154.315,154.363,154.341,154.341,215.943,215.942,215.992,215.995,215.935,215.991,154.410,154.349,215.934,215.938,215.976,215.998,215.999,216.000,215.996,216.002,154.288,215.910,154.382,154.394,154.359,154.385,154.310,154.303,215.941,215.917,215.985,215.986,215.950,154.302,215.914,215.949,215.947 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (100%)	09.421.035/0001-79	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (51%)	09.421.035/0001-79	7,8%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
TOWERS MARKET PLACE	Avenida Dr. Churci 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 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	MARKET PLACE TORRES LTDA. (100%)	10.140.613/0001-88	MARKET PLACE TORRES LTDA. (51%)	10.140.613/0001-88	0,8%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
SPHI	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	97.208,97.333,97.445,97.225,97.440,97.439,97.362,97.427,97.420,97.434,97.444,97.419,97.442,97.443,97.381,97.426,97.383,97.310,97.441,97.252,97.209,97.278,97.311,97.223,97.216,97.253,97.222,97.387,97.265,97.384,97.330,97.203,97.276,97.232,97.273,97.382,97.217,97.373,97.280,97.351,97.212,97.393,97.404,97.312,97.291,97.376,97.283,97.259,97.360,97.284,97.315,97.364,97.289,97.301,97.341,97.323,97.355,97.347,97.361,97.334,97.235,97.215,97.250,97.328,97.409,97.262,97.411,97.316,97.238,97.296,97.417,97.421,97.436,97.357,97.266,97.285,97.346,97.399,97.274,97.332,97.277,97.339,97.433,97.400,97.412,97.272,97.392,97.428,97.437,97.374,97.264,97.368,97.263,97.279,97.336,97.388,97.369,97.256,97.410,97.254,97.390,97.391,97.331,97.366,97.322,97.228,97.358,97.401,97.281,97.271,97.321,97.408,97.397,97.363,97.243,97.299,97.307,97.282,97.389,97.245,97.348,97.354,97.396,97.392,97.300,97.424,97.298,97.237,97.294,97.269,97.379,97.365,97.349,97.350,97.352,97.353,97.402,97.406,97.366,97.403,97.405,97.416,97.314,97.337,97.336,97.308,97.407,97.340,97.385,97.386,97.261,97.318,97.319,97.320,97.370,97.371,97.372,97.233,97.324,97.375,97.422,97.423,97.429,97.430,97.431,97.432,97.435,97.367,97.335,97.290,97.234,97.342,97.249,97.204,97.248,97.305,97.325,97.214,97.242,97.415,97.359,97.246,97.306,97.303,97.258,97.227,97.326,97.327,97.317,97.418,97.260,97.398,97.224,97.230,97.231,97.267,97.268,97.377,97.378,97.286,97.287,97.288,97.343,97.394,97.395,97.344,97.345,97.275,97.247,97.304,97.251,97.308,97.205,97.226,97.257,97.255,97.219,97.220,97.221,97.229,97.313,97.244,97.206,97.218,97.413,97.207,97.425,97.292,97.236,97.241,97.211,97.4	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A (100%)	20.289.232/0001-19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (29,633%)	29.719.487/0001-49	15,4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente	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 certificado s de recebíveis imobiliário s?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos imóveis, caso aplicável
		14.97.213.97.270.97.239.97.240.97.293.97.295.97.297.97.329.97.210.97.438.97.380.97.202 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo									
SPH II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	66.322.08.107.111.344 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A (100%)	20.289.232/0001-19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (26,828%)	29.719.487/0001-49	3,1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
ESPLANADA	Avenida Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	1885 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Votorantim-SP / 62.015 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica Comarca de Sorocaba - 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	1,7%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
GALLERIA	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	nº 140.265 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas,	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (100%)	08.329.739/0001-53	GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.(51%)	17.643.326/0001-30	2,2%	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), ambos do 4º Oficial de Registro de Imóveis São Paulo	JK EMPREENDIMENTO IGUATEMI S.A. - (36%) ADEOTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS - (12%) IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. (44%)	09.087.221/0001-13 17.879.626/0001-12 51.218.147/0001-93	CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI (100%) JK IGUATEMI ESTACIONAMENTOS LTDA (100%)	21.448.736/0001-05 14.716.354/0001-41	19,7%	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 ambos doCartório de Registro de Imóveis de Barueri	SCIALPHA PARTICIPACOES LTDA (100%)	09.015.646/0001-17	CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE (51%)	12.875.195/0001-00	2,9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
RIBEIRÃO PRETO	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	147315 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	SCIRP PARTICIPACOES LTDA (100%)	10.140.603/0001-42	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRAO PRETO (65%)	18.368.554/0001-01	3,0%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
PÁTIO PAULISTA	Praça Oswaldo Cruz, nº 52/56 e 58/62, Rua Treze de Maio, nº 1.933 e 1.947, Rua Santa Ernestina, nº 82, e Rua Maestro Cardim, nº 1.106 e 1.118	130389 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA (100%)	09.631.610/0001-68	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO PAULISTA	35.223.079/0001-02	0,9%	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 do 1º Cartório de Registro de Imóveis São José do Rio Preto	SJRP IGUATEMI EMPREENDIMENTOS LTDA (100%)	09.719.913/0001-37	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI SAO JOSE DO RIO PRETO (70%)	19.494.322/0001-62	2,8%	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) ambos do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Votorantim-SP	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA (100%)	09.631.610/0001-68	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ESPLANADA (65,716%)	18.786.957/0001-70	2,4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	105276 do Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Novo Hamburgo - RS	IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA (100%)	14.796.511/0001-76	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PLATINUM OUTLET (51%)	17.668.429/0001-54	2,9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, Km 165, CEP 88200-000 – Tijucas, SC	36724 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas	CSC 142 PARTICIPACOES LTDA. (100%)	17.681.778/0001-06	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION SANTA CATARINA (54%)	31.941.698/0001-73	0,4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO

Os recursos acima mencionados poderão ser 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.

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures 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, Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem 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, semestralmente, no último dia útil dos meses de junho e dezembro, 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, 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 de Destinação e demais 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 de Destinação**”, 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 poderão ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos de Destinação 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 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 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.

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 líquidos captados por meio da emissão das Debêntures deverão ser devidamente destinados 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.

A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos aos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada pela Devedora por escrito ao Agente Fiduciário e à Emissora e devendo ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI 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 Vencimento Antecipado das Debêntures 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.

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 proposta 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, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial 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 Especial 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, 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 Líquidos oriundos das Debêntures deverão seguir a destinação prevista neste parágrafo, até (i) a Data de Vencimento dos CRI, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures e consequentemente Resgate Antecipado Obrigatório 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, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, 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.

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 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 Programada 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 sua capacidade 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, conseqüentemente, gerar atraso e/ou prejuízo da remuneração dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / 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 contados 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: Materialidade Menor / 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 consequência, 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: Materialidade Menor / 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: Materialidade Maior / 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 os Coordenadores e a J. Safra Assessoria, conforme o caso, 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 (conforme definido no Contrato de Distribuição) e as Ordens de Investimento (conforme definido no Contrato de Distribuição) serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior.

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

Conforme descrito na página 59 deste Prospecto, haverá o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI caso seja verificado (i) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado das Debêntures 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: Materialidade Maior / Probabilidade Maior.

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

A Devedora poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, e, consequentemente, a Emissora estará obrigada a amortizar antecipadamente os respectivos CRI, nos termos e condições previstos na página 59 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 Extraordinária Facultativa das Debêntures e a consequente Amortização Extraordinária Obrigatória 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: Materialidade Maior / Probabilidade Maior.

(v) Risco relativo ao fato de a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI poder impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, e o investimento nos CRI por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poder promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário.

A Remuneração dos CRI será definida mediante Procedimento de *Bookbuilding*, e poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, o que poderá afetar de forma adversa a formação e a definição da Taxa Teto.

As Pessoas Vinculadas que atuarem como coordenadores da Oferta poderão se beneficiar da redução da taxa de Remuneração dos CRI quando houver comissão de sucesso atrelada a essa redução. Isso porque, conforme previsto no Contrato de Distribuição, quanto maior a eficiência da supressão da taxa de Remuneração dos CRI, maior poderá ser o valor devido a título de comissão de sucesso.



Ainda, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, a ser observada na taxa de corte da Remuneração, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI inicialmente ofertada, a ser observado na taxa de corte da Remuneração dos CRI, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será aceita a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez desses CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter esses CRI como investimento até o vencimento. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que as Pessoas Vinculadas não optarão por manter o investimento nesses CRI até o vencimento.

Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da Taxa Teto e que o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, caso seja permitido, nos termos acima previstos, poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário. A Emissora e os Coordenadores não têm como garantir que a subscrição/aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / 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, consequentemente, a remuneração dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / 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: Materialidade Maior / 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 Programada dos CRI 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, consequentemente, 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, consequentemente, a remuneração dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior.

- (ix) *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: Materialidade Média / Probabilidade Média.

- (x) *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: Materialidade Média / Probabilidade Média.

- (xi) *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 (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, conforme o caso, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos da página 10 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média.

(xii) 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 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. 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, consequentemente, a remuneração dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média.

(xiii) 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 em renda fixa com liquidez diária realizadas a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, sendo permitido exclusivamente investimentos em títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais e/ou CDB do Banco BTG Pactual S.A., do Itaú Unibanco S.A. e/ou Banco Bradesco S.A..

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média.

(xiv) 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: Materialidade Média / Probabilidade Média.

(xv) Ausência das informações financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais de 2023, 2024 e 2025

As informações financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais de 2023, 2024 e 2025, auditadas por auditores de primeira linha e de acordo com a regulamentação vigente, não foram incluídas no presente



Prospecto e 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: Materialidade Média / Probabilidade Média

(xvi) Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI nos termos indicados neste Prospecto e previstos no Termo de Securitização

A Emissora poderá realizar Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, desde que a Devedora, a seu exclusivo critério, tenha realizado Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observados os procedimentos e condições previstos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão. Os Titulares dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros caso ocorra a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado que não há qualquer garantia de que existirá, no momento do resgate, outros ativos, no mercado, de risco e retorno semelhantes aos CRI. Adicionalmente, os Titulares dos CRI que não aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI poderão ser prejudicados tendo em vista que a liquidez dos CRI que não forem resgatados será reduzida.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média.

(xvii) Risco relativo à presente Oferta estar dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA.

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático e distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “(b)” e artigo 27 da Resolução CVM nº 160, por se tratar de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, destinadas exclusivamente a investidores qualificados.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Emissora e sobre os CRI.

Tendo em vista que não são aplicáveis, aos Investidores, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA, é possível que os Investidores, caso não possuam conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora e da Emissora, sejam prejudicados em razão da assimetria informacional à qual possivelmente estariam expostos ao investir nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

(xviii) 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, consequentemente, poderão afetar o valor líquido de suas remunerações.



Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

(xix) 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, consequentemente, gerando prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

(xx) 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: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

(xxi) 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: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

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

As Regras e Procedimentos ANBIMA preveem a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Securitizadora e da Devedora constantes no Prospecto Preliminar. 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 Preliminar ou no Formulário de Referência da Emissora ou no Formulário de Referência da Devedora com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Consequentemente, as informações fornecidas sobre a Securitizadora e a Devedora constantes do Prospecto Preliminar 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: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

(xxiii) 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: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

(xxiv) Risco decorrente da ausência de garantias nos Créditos Imobiliários e nos CRI.

Os Créditos Imobiliários não contam com qualquer garantia. Caso a Devedora não arque com o pagamento dos Créditos Imobiliários, a Emissora não terá qualquer garantia para executar visando a recuperação do respectivo crédito. Não foi e nem será constituída garantia para o adimplemento dos CRI, com exceção da constituição do Patrimônio Separado. Assim, caso a Emissora não pague o valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não terão qualquer garantia a ser executada, ocasião em que podem vir a receber a titularidade da CCI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / 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: Materialidade Menor / 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: Materialidade Menor / 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 Preliminar 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: Materialidade Menor / 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: Materialidade Menor / 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: Materialidade Menor / 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 suspensão 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 suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e, consequentemente, gerando prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / 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: Materialidade Menor / 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: Materialidade Menor / 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: Materialidade Menor / 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) 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 e, consequentemente, ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor.

(ii) 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 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 e, consequentemente, ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.



Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

(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 da Devedora e de suas Controladas 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 e, conseqüentemente, ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

(iv) 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, conseqüentemente, 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 e, conseqüentemente, ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

- (v) *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 sua 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 e, conseqüentemente, ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

- (vi) *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 e, conseqüentemente, ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.



Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

- (vii) A Devedora e suas Controladas podem não ser capazes de atrair e manter lojas âncoras, flagships e megalojas, o que pode afetá-las 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 e, consequentemente, ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

- (viii) 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 e, consequentemente, ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

- (ix) 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 e, conseqüentemente, ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

(x) 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 e, conseqüentemente, ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / 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 Preliminar, o qual pode ser encontrado no website indicado na seção “15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos”, na página 91 deste Prospecto.

(h) riscos macroeconômicos

(i) Risco decorrente das eleições presidenciais no Brasil em 2026.

No ano de 2026, o Brasil realizará eleições presidenciais, as quais poderão gerar incertezas políticas e econômicas que podem impactar adversamente os mercados financeiro e de capitais, bem como a economia brasileira como um todo. O período eleitoral tende a ser marcado por maior volatilidade nos mercados, flutuações cambiais, variações nas taxas de juros e alterações no fluxo de investimentos estrangeiros no país. Adicionalmente, dependendo do resultado das eleições, poderão ocorrer mudanças significativas nas políticas econômicas, fiscais, regulatórias e monetárias adotadas pelo Governo Federal, as quais podem afetar direta ou indiretamente os negócios, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora e da Emissora. Eventuais alterações na condução da política econômica, incluindo mudanças no regime tributário, nas políticas de crédito, nas regras do mercado de capitais ou na regulação do setor financeiro, podem impactar negativamente a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, o fluxo de pagamentos dos CRI. O ambiente de incerteza política associado ao processo eleitoral pode ainda resultar em postergação de decisões de investimento por parte de agentes econômicos, redução do crescimento econômico e aumento da percepção de risco do país por investidores nacionais e estrangeiros, fatores que podem afetar adversamente o valor de mercado dos CRI e a liquidez de sua negociação no mercado secundário.



Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

(ii) 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: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

(iii) 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 conseqüentemente 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: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

(iv) 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a economia brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da economia 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: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

(v) *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 inadimplemento 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: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

(vi) *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, consequentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

(vii) *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: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.



(viii) 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: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

(ix) 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: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

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

O investimento em títulos de mercados emergentes, entre os quais se inclui o Brasil, envolve um risco maior do que os investimentos em títulos de emissores de países desenvolvidos, podendo tais investimentos serem tidos como de natureza especulativa. Os investimentos em valores mobiliários brasileiros, tais como os CRI, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos deste país que podem afetar a capacidade dos emissores destes valores mobiliários de cumprir com suas obrigações. Eventos econômicos e políticos nestes países podem, ainda, ter como consequência restrições a investimentos estrangeiros e/ou à repatriação de capital investido. Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir nas atividades da Devedora, conforme descrito nestes Fatores de Risco, o que poderá afetar adversamente o preço de negociação dos CRI ou prejudicar seu desempenho financeiro.

Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises no Brasil, nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários da Emissora, o que poderá afetar adversamente o preço dos CRI e, portanto, prejudicar a rentabilidade do papel.

Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de *commodities* agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais



competitivos. Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Desdobramentos de recentes conflitos ocorridos no Oriente Médio podem influenciar na estabilidade econômica e política mundial e, consequentemente, do Brasil, bem como no preço de combustíveis fósseis, encarecendo a produção e os custos logísticos, em geral.

Nesse contexto, a imprevisibilidade relacionada às sanções econômicas e financeiras, bem como ao resultado de conflitos armados, podem gerar instabilidade política e econômica mundial, incluindo do Brasil, podendo impactar negativamente o mercado e, consequentemente, os negócios e a situação financeira da Devedora.

Não é possível assegurar que o mercado de capitais brasileiro estará aberto às companhias brasileiras e que os custos de financiamento no mercado sejam favoráveis às companhias brasileiras. Crises políticas ou econômicas no Brasil e em mercados emergentes podem reduzir o interesse do investidor por valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários emitidos pela Emissora. Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado dos CRI, bem como poderá afetar o seu futuro acesso ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado das Debêntures e, consequentemente, acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

- (xi) 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, 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 a 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: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



5. CRONOGRAMA DA OFERTA



a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à Oferta;

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

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 deste Prospecto Preliminar	20.05.2026
2.	Disponibilização de Comunicado ao Mercado em função da divulgação classificação de risco provisória Republicação do Prospecto Preliminar	21.05.2026
3.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	21.05.2026
4.	Início do Período de Reserva	27.05.2026
5.	Encerramento do Período de Reserva	18.06.2026
6.	Realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Disponibilização do Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	19.06.2026
7.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início ⁽³⁾ Divulgação do Prospecto Definitivo	22.06.2026
8.	Data de Liquidação Financeira dos CRI Procedimento de Alocação dos CRI	24.06.2026
9.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	Em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽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 dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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

⁽³⁾ O anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, na forma do artigo 59, inciso II e parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 (**"Anúncio de Início"**).

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

⁽⁵⁾ O Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenadores, da CVM e da B3, na forma da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) dos Coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, da Emissora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160 (**"Meios de Divulgação"**).

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver 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) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que 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 CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido

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”.**

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

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 aos Coordenadores, 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, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição (“**Data de Integralização dos CRI**”), pelo Valor Nominal Unitário dos CRI na Primeira Data de Integralização dos CRI (conforme abaixo definido). Caso ocorra integralização dos CRI após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de integralização dos CRI será o 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 Subscrição dos CRI**”). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração material na Taxa DI; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio) divulgadas pela ANBIMA, ou **(f)** ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI, sendo certo que o Preço de Subscrição dos CRI será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização dos CRI e, consequentemente, para todas as Debêntures.
- (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 disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta.
- (iv) **Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos aos Coordenadores 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 disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta, sem quaisquer alterações em termos e condições previstos neste Prospecto Preliminar para revenda dos CRI adquiridos pelos Coordenadores em razão do exercício da garantia firme, observado o artigo 54 da Resolução CVM 160. Os Coordenadores poderão revender, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, os CRI subscritos em virtude do exercício da garantia firme.
- (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 os Coordenadores, 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 por meio de comunicado ao mercado informando sobre a modificação (“**Anúncio de Retificação**”). Os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, serão diretamente comunicados pelos Coordenadores 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. Tais comunicações devem ser mantidas à disposição da CVM pelo prazo de 5 (cinco) anos após o encerramento da Oferta.

Será considerada modificação da Oferta a identificação de divergência relevante entre as informações constantes neste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento.

Após a publicação do Anúncio de Retificação, os Coordenadores 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 têm 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 a Emissora 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 que manifestarem sua decisão de desistir de sua adesão à Oferta, os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observado 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.

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, nos termos do parágrafo 1º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

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 Subscrição (conforme abaixo definido), o referido Preço Subscrição dos CRI 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

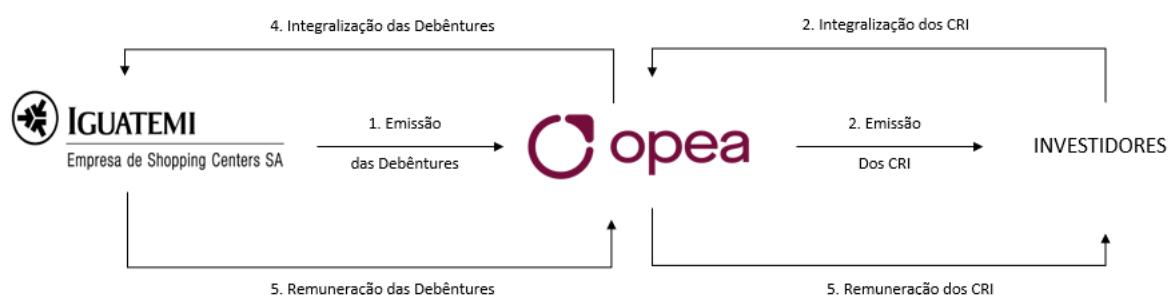
Empresa de Shopping Centers SA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*” (“**Prospecto Definitivo**”) nos Meios de Divulgação.

O cumprimento, por parte de cada um dos Coordenadores, dos deveres e obrigações indicados no Contrato de Distribuição estará condicionado ao atendimento de condições precedentes indicadas no item 14.1 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 535.000 (quinhentas e trinta e cinco mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais), subscritas 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 pelos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM 160.
- (3) Os Investidores subscreverão e integralizarão os CRI na primeira 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 realizará 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 custeio de despesas de natureza imobiliária futuras dos Imóveis Destinação. **Para mais informações sobre a destinação de recursos, vide item 3.2, na página 13 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 que realizarem pedido de reserva durante o Período de Reserva, inexistindo valores mínimo ou máximo de investimento.

8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação





A Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, §3º, do estatuto social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de outubro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 31 de outubro de 2025 sob o nº 369.782/25-2.

A emissão das Debêntures e a Oferta foram realizadas com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 20 de maio de 2026 ("RCA Devedora"), cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP e divulgada na página da Devedora na rede mundial de computadores e nos sistemas eletrônicos disponíveis nas páginas da CVM e da B3 na rede mundial de computadores ("Sistema ENET"), em até 7 (sete) Dias Úteis contados da realização da RCA Devedora, nos termos do artigo 34, inciso V, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

8.4. Regime de Distribuição

A distribuição pública dos CRI contará com a garantia firme de colocação dos Coordenadores com relação ao Valor Total da Emissão correspondente ao montante total de R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais), conforme valores e percentuais descritos abaixo:

Coordenador	Volume de Cada Coordenador	Percentual Correspondente à Garantia Firme de Colocação Prestada por cada Coordenador
Coordenador Líder	R\$ 267.500.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões e quinhentos mil reais)	50,00%
XP	R\$ 160.500.000,00 (cento e sessenta milhões e quinhentos mil reais)	30,00%
Santander	R\$ 107.000.000,00 (cento e sete milhões de reais)	20,00%
Total	R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais)	100,00% (cem por cento)

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, a XP poderá designar o Banco XP S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 33.264.668/0001-03 ("Banco XP"), como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pela XP. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela da comissão de Garantia Firme devida pela Devedora à XP a título de prêmio da Garantia Firme, inclusive o *gross-up* de tributos incidentes sobre o prêmio da Garantia Firme, será devida e paga diretamente ao Banco XP, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos, sendo certo que o pagamento diretamente ao Banco XP não implicará em nenhum custo adicional para a Devedora.

A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores, se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI que não tenha sido subscrito pelos Investidores, sendo certo que o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores, caso seja necessário, será exercido pela remuneração na 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 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 período de distribuição dos CRI, que será de, no máximo 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, observado o disposto no artigo 48 da Resolução CVM 160 (“**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 Subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

Os Coordenadores poderão revender, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, os CRI subscritos em virtude do exercício da Garantia Firme. A revenda dos CRI, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável, para os fins do disposto no item 5 do Anexo K à Resolução CVM 160.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Durante 27 de maio de 2026 (inclusive) e 18 de junho de 2026 (inclusive) (“Período de Reserva”), nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRI, observado o público-alvo da Oferta, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para determinar a taxa final para a Remuneração dos CRI, e, consequentemente, a taxa final para a remuneração das Debêntures, observada a Taxa Teto (“Procedimento de Bookbuilding”).

A coleta de intenções de investimento será realizada 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 às Instituições Participantes da Oferta, interessados na subscrição dos CRI de ordens de investimento (“**Ordem de Investimento**”). A Ordem de Investimento preenchida pelo Investidor, passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

O Procedimento de *Bookbuilding* será presidido por critérios objetivos, nos termos do artigo 61, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, descritos a seguir: (i) foi estabelecida uma Taxa Teto para a Remuneração dos CRI neste 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, observada a Taxa Teto, bem como a quantidade de CRI 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 Valor Total da Emissão para definição da taxa final da Remuneração dos CRI, que será a taxa fixada com o Procedimento do *Bookbuilding*.

O Procedimento de *Bookbuilding* deverá observar os seguintes procedimentos e condições:

- (i) durante o Período de Reserva, 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 durante o Período de Reserva. Os Participantes Especiais consolidarão os pedidos de reserva recebidos e no dia do Procedimento de *Bookbuilding* enviarão uma ordem de investimento consolidada para os Coordenadores. 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 ou nas Ordens de Investimento, 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) 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;
- (iv) caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, a ser observado na taxa de corte da Remuneração, 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. Caso não seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade dos CRI ofertados, a ser observado na taxa de corte da Remuneração, 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;
- (v) 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 Teto da Remuneração dos CRI), até que seja atingido o volume final da Emissão para definição da Remuneração dos CRI, que será a taxa fixada para a Remuneração dos CRI 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;
- (vi) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final para a Remuneração dos CRI, e, conseqüentemente, a taxa final para a remuneração das Debêntures;
- (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, adicionando-se os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento que indicaram taxas de Remuneração dos CRI superiores até atingir o Valor Total da Emissão para definição da taxa de Remuneração dos CRI, 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 Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento;
- (viii) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, os Coordenadores informarão aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone (a) a quantidade de CRI alocada a cada Investidor, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar o Preço Subscrição dos CRI referente aos CRI alocados nos termos acima previstos aos Coordenadores ou ao respectivo Participante Especial que recebeu o Documento de Aceitação da Oferta, com recursos imediatamente disponíveis, observado o Prazo Máximo de Colocação; e
- (ix) o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado ("**Comunicado ao Mercado**") nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160.



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, dos Coordenadores, 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, pelos Coordenadores ou pelos Participantes Especiais; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores ou Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores ou Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores 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 dos Coordenadores 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 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 a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

Os Coordenadores e os Participantes Especiais recomendam 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 Ordem de Investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de Securitização, neste 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, incluídos neste 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 sua 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 nas Instituições Participantes da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelas Instituições Participantes da Oferta.

Nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a sua definição, por meio do comunicado de resultado de *Bookbuilding*, disponibilizado nos Meios de Divulgação (conforme definido no Contrato de Distribuição), de modo que a taxa final da Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização, a definição da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, da remuneração das Debêntures, será objeto de aditamento à Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária da Devedora e/ou Emissora ou de Assembleia Especial.

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



Liquidação das ordens de investimento

A integralização dos CRI está condicionada ao atendimento integral das Condições Precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.

Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Subscrição dos CRI, na Data 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 Devedora, 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 aos Coordenadores.

Será admitido ágio ou deságio no momento da subscrição e integralização dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização dos CRI.

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

O período de distribuição dos CRI será o Prazo Máximo de Colocação.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do inciso II do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram 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.

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, caso Existam

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 e o valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) representativo de 1 (um) CRI, na Data de Emissão.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

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

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não há reforços de créditos e qualquer outra garantia existente.

Não serão 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. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

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.

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.

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

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 serão 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 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*” celebrado em 20 de maio de 2026 (“**Escritura de Emissão**”). As Debêntures possuem as principais características:

Quantidade e valor das Debêntures	Serão emitidas 535.000 (quinhentas e trinta e cinco mil) Debêntures, totalizando R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais) na data de emissão das Debêntures, qual seja, 22 de junho de 2026 (“ Data de Emissão das Debêntures ”).
Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures	<i>Atualização Monetária das Debêntures:</i> não haverá atualização monetária as Debêntures. <i>Remuneração das Debêntures:</i> sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a um determinado percentual da Taxa DI, limitado a Taxa Teto (“Remuneração das Debêntures”). A Remuneração das Debêntures será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, resgate antecipado decorrente de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado das Debêntures por Indisponibilidade da Taxa DI e/ou Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, 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 18 de dezembro de 2026, e os demais pagamentos devidos nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma das datas, “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”, quando em conjunto com a Data de Amortização das Debêntures, “Data de Pagamento das Debêntures”).
Prazo de Vencimento das Debêntures	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate das Debêntures, Resgate Antecipado das Debêntures por Indisponibilidade da Taxa DI e/ou Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo de vencimento das Debêntures será 2.920 (dois mil novecentos e vinte) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 20 de junho de 2034 (“ Data de Vencimento das Debêntures ”).
Períodos de amortização	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate das Debêntures, Resgate Antecipado das Debêntures por Indisponibilidade da Taxa D e/ou e/ou Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, o valor nominal unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures (“ Data de Amortização das Debêntures ”).



Destinação de Recursos	Os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora diretamente e/ou pelas Sociedades, 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 13 deste Prospecto. Para mais informações sobre a destinação de recursos, vide item 3.2, na página 13 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 aplicável, tendo em vista que as Debêntures, que representam os Créditos Imobiliários, não foram cedidas à Emissora, mas foram subscritas e serão integralizadas exclusivamente pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização. A aquisição das Debêntures será, portanto, realizada anteriormente à liquidação dos CRI em atendimento ao artigo 20, §2º, da Lei 14.430 conjugado com o artigo 17, inciso X, da Resolução CVM 60.

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

O valor total dos créditos, que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados, é devido, em sua integralidade, pela Devedora.

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

Não aplicável, tendo em vista que as Debêntures, que representam os Créditos Imobiliários, não foram cedidas à Emissora, mas foram subscritas e serão integralizadas exclusivamente pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização. A aquisição das Debêntures serão, portanto, realizadas anteriormente à liquidação dos CRI em atendimento ao artigo 20, §2º, da Lei 14.430 conjugado com o artigo 17, inciso X, da Resolução CVM 60.

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições do pagamento

Em razão do regime fiduciário a ser 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.

A cobrança de pagamentos relativos aos CRI e os procedimentos de cobrança e execução relativos aos Créditos Imobiliários em caso de inadimplemento, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento de obrigações da Emissão, inclusive 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, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização dos CRI aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga conforme cronograma abaixo:

Debêntures
Data de Pagamento
18/12/2026
18/06/2027
20/12/2027
20/06/2028
20/12/2028
20/06/2029
20/12/2029
19/06/2030
19/12/2030
19/06/2031
18/12/2031
18/06/2032
20/12/2032
20/06/2033
20/12/2033
Data de Vencimento das Debêntures

A periodicidade de pagamento da amortização dos Créditos Imobiliários está descrita no item 10.1 acima.

Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Emissora 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, 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.

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.

A Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da Emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem, na data deste Prospecto, informações estatísticas sobre inadimplementos, 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 inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora.

Adicionalmente, para fins do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE de 1º de março de 2021, e observado o disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Devedora informa que realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de títulos de dívida de emissão própria, conforme disposto na tabela abaixo:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Instrumento de Dívida	Contrato Banco	Montante	Data do Pagamento
11ª Emissão de Debêntures – 1ª Série	Mercado	R\$ 263.871.000,00	30/09/2024

A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente, 2,87 % (dois inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos Coordenadores 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 os Coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais.

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores 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 inadimplementos, perdas e pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não haver obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas bases passíveis de comparação relativas a emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

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 10.9 abaixo.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE RESGATE ANTECIPADO DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR A CLÁUSULA 8 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR O FATOR DE RISCO “OS CRI PODERÃO SER OBJETO DE RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI, O QUE PODERÁ IMPACTAR DE MANEIRA ADVERSA NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO” INDICADO NA SEÇÃO 4 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.

O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou amortização antecipada, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (“**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**”), poderão ocorrer nas seguintes hipóteses:

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures

Nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir da Data de Emissão das Debêntures, 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 (“**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**”).

Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao pagamento de parcela do valor nominal unitário das Debêntures ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, 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 (conforme definido no Termo de Securitização) e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e (iii) de prêmio em percentual equivalente ao indicado na tabela abaixo aplicável à data da Amortização Extraordinária Facultativa (“**Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**”), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado desde a data da Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento:

Data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures	Prêmio ao ano incidente sobre
Data de Emissão até 22 de junho de 2028 (exclusive)	0,40%
22 de junho de 2028 (inclusive) até 22 de junho de 2029 (exclusive)	0,30%
22 de junho de 2029 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20%

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

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures} = [(1 + \text{Prêmio})^{\text{Prazo Remanescente}/252} - 1] * \text{PUDebênture}$$

Onde:

Prêmio = percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, indicado na tabela acima aplicável à data da efetiva 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, 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 Facultativa das Debêntures (exclusive), acrescido de eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures (se houver); e

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

Caso a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures coincida com uma Data de Pagamento das Debêntures, o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures previsto acima deverá ser calculado sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures após o referido pagamento.

A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente poderá ocorrer mediante comunicação à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, devendo a Devedora indicar (i) a data da efetiva realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, que deverá ser Dia Útil; (ii) a parcela do valor nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures a ser amortizado; e (iii) quaisquer outras informações necessárias para a operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, sendo certo que a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa 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 Facultativo 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, com o consequente cancelamento das Debêntures (“**Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**”).



Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao valor nominal unitário das Debêntures ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e (iii) de prêmio, em percentual equivalente ao indicado na tabela abaixo aplicável à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (“**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**”), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado desde a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures até a Data de Vencimento:

Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures	Prêmio ao ano incidente sobre
Data de Emissão até 22 de junho de 2028 (exclusive)	0,40%
22 de junho de 2028 (inclusive) até 22 de junho de 2029 (exclusive)	0,30%
22 de junho de 2029 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20%

O Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures} = [(1 + \text{Prêmio})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * \text{PUDebênture}$$

Onde:

Prêmio = percentual do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, indicado na tabela acima aplicável à data do efetivo 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, 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 das Debêntures (exclusive), acrescido de eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures (se houver); e

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

O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures somente poderá ocorrer mediante comunicação ao Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis da data estabelecida para ocorrência do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, sendo certo que o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

A comunicação 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; e (iii) quaisquer outras informações necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

As Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, deverão necessariamente ser canceladas.

Não será permitido, em nenhuma hipótese, o resgate antecipado parcial das Debêntures, conforme o caso.

Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures coincida com uma Data de Pagamento das Debêntures, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do valor nominal unitário após o referido pagamento.

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



Resgate Antecipado das Debêntures 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 (**“Resgate Antecipado das Debêntures por Indisponibilidade da Taxa DI”**).

A Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de encerramento da Assembleia Especial ou da data em que a Assembleia Especial deveria ter ocorrido em sede de segunda convocação, ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo na referida Assembleia Especial, mediante o pagamento do saldo devedor das Debêntures, calculado conforme a Escritura de Emissão de Debêntures, de forma *pro rata temporis*, sem qualquer prêmio.

Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures

Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado 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 Obrigatório 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, calculada de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou informações financeiras trimestrais consolidadas, conforme o caso, divulgadas pela Devedora (**“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 e/ou 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 Valor Nominal Unitário dos ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo de eventuais



Encargos Moratórios (se aplicável);

- ii. incorporação de outra(s) sociedade(s), ou incorporação de ações, fusão ou cisão de qualquer Controlada Relevante 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 Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo de eventuais Encargos Moratórios (se aplicável);
 - (c) qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Devedora e qualquer das Controladas Relevantes ou exclusivamente entre as Controladas Relevantes; ou
 - (d) não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA (conforme abaixo definido), sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele divulgado no trimestre anterior a emissão da Escritura de Emissão de Debêntures. 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 Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização 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 vigente 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 Emissora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da realização de qualquer uma das operações descritas nos itens acima mencionados.

Constituem Eventos de Vencimento Antecipado 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, 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 trimestre anterior a emissão da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que o EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado a ser considerado deverá ser aquele 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; (b) tal transferência for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas; ou (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) não utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Escritura de Emissão.

Para efeitos dos itens (vii)(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)(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.

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

Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos das Debêntures, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Especial, 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 Obrigatório dos CRI, observada as condições de convocação e deliberação previstas no Termo de Securitização.

Se, na referida Assembleia Especial, 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 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) caso não existam recursos no Fundo de Despesas, pagamento das Despesas (conforme definido no Termo de Securitização), incorridas e não pagas até a



respectiva data; (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; e (vii) amortização ordinária vincenda das Debêntures. A Emissora 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 das Debêntures, 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 das Debêntures.

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 enviada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário (**"Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"**), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data em que se pretende realizar o resgate antecipado, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) o valor do prêmio de resgate, caso existente; (b) forma de manifestação à Devedora, pela Securitizadora; (c) a data efetiva para o resgate das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, que deverá ser um Dia Útil; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI.

Recebida a Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, 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 igualdade de condições para aceitar o resgate das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI por eles detidos.

Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Securitizadora, que deverá se manifestar para a Devedora. A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ocorrerá em uma única data para todas as Debêntures e, conseqüentemente, os CRI que tenham sido indicados pelos Titulares dos CRI 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, 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 a serem resgatadas, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização, ou a data do pagamento da Remuneração das Debêntures anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures 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, se houver; e (c) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

Os CRI 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 da **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 (**"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 (i) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da emissão das Debêntures; (ii) em caso de cancelamento ou aprovação, pela Devedora, da submissão do pedido de cancelamento de registro de companhia aberta registrada perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60; bem como (iii) 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 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 civil 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 e da Amortização Programada dos CRI 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 “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”, na Seção 2.6, alínea “(p)”, item (i) 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 12 deste Prospecto.

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

A Instituição Custodiante foi contratada como agente custodiante para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI e da Escritura de Emissão de



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

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.

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

A Emissora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.





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



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Esta seção contém apenas um sumário das informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora e pelos Coordenadores, 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, a Devedora 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, a Devedora inaugurou diversos projetos *greenfield*, como parte de sua estratégia de crescimento, destacando-se os seguintes: (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 Devedora 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 Devedora 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 1º de junho de 2014). Ainda em 2007, a Devedora 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 naquele ano, a Devedora realizou três operações para aumento de participação nos seus shoppings existentes: (i) aumentou a sua participação em 33% 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 Devedora 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 Devedora 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 Devedora e, após a oferta, passou a deter 53,91%.

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

A Devedora 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).





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Em 1º de fevereiro de 2012, a Devedora realizou a 3ª emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, captando o correspondente a R\$300 milhões (30.000 debêntures ao valor nominal de R\$10 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 Devedora 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 Devedora adquiriu 5% do Shopping Center Iguatemi São Carlos, elevando sua participação neste shopping para 50%.

A Devedora 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 Devedora, 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 Devedora concluiu a oferta pública de distribuição primária de ações (follow-on) no valor aproximado de R\$ 425,4 milhões.

Em 24 de setembro, a Devedora inaugurou o I Fashion Outlet localizado em Novo Hamburgo (RS), com 20.087 m² de ABL. Em 30 de Setembro a Devedora inaugurou o Iguatemi Ribeirão Preto no interior do estado de São Paulo, com 44.100 m² de ABL. A Devedora 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 Devedora inaugurou a expansão do Iguatemi Esplanada, adicionando 39.550 m² de ABL ao empreendimento (55,37% de participação). Finalmente, em 25 de novembro a Devedora 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 Devedora comprou 14% do Shopping JK Iguatemi, elevando sua participação para 64%. Em 26 de abril a Devedora 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 Devedora concluiu a expansão do Iguatemi Campinas, que acrescentou 19.171 m² de ABL total à Devedora. Naquele momento, o complexo do Iguatemi Campinas passa a ter 105,9 mil m² de ABL e se consolida como o maior shopping da Devedora (73.492 m² de ABL se não for considerado o Boulevard Iguatemi, anexo ao empreendimento). Em 31 de julho a Devedora 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 Devedora 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 Devedora concluiu a expansão do Iguatemi São Paulo, adicionando 1.188 m² de ABL total ao empreendimento.

Em 27 de abril de 2016, a Devedora 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 Devedora comunicou a assinatura de uma parceria com o iFood para uma solução completa de organização da atividade de *food delivery* em seus shoppings 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 Devedora 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 possuíssem mais sinergia





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

com a estratégia de negócio da Devedora. Em agosto, a Devedora lançou seu novo programa de relacionamento, o Iguatemi ONE, mais um passo da Devedora no aprimoramento da jornada *phygital* (físico + digital) do consumidor e no fortalecimento da fidelização.

Ainda em 2019, a Devedora 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 fortalecerá o físico (*off-line*), aproveitando a estrutura da loja, integrando estoque e respeitando a precificação. Com isso, a Devedora estará presente a todo momento na jornada do consumidor, além de ampliar o acesso a clientes atuais e a novos clientes.

Em janeiro de 2020, a Devedora 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. Devedora 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 1º e 13 de outubro de 2021, a Iguatemi S.A. e a Devedora, respectivamente, aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária a incorporação das ações de emissão da Devedora de titularidade dos acionistas não controladores pela Iguatemi S.A.. A operação, que foi homologada pelos Conselhos de Administração da Iguatemi S.A. e da Devedora em 18 de novembro de 2021, criou a Iguatemi S.A., em substituição à denominação Jereissati Participações S.A., que reuniu as bases acionárias da Iguatemi S.A. e da Devedora em uma única companhia aberta, que tem ações negociadas na B3 sob a forma de certificados de depósito de ações, no segmento de listagem Nível 1 da B3, 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 isso, a Devedora se tornou uma subsidiária integral da Iguatemi S.A., posição que ocupa atualmente.

Em setembro de 2022, a Iguatemi S.A. executou mais um passo importante da sua estratégia e concluiu a aquisição de 36% do JK Iguatemi por R\$667 milhões, com isso a Devedora passou a deter 100% do empreendimento. A aquisição foi ratificada pelos acionistas da Iguatemi S.A. em assembleia geral ordinária e extraordinária realizada em 20 de abril de 2023.

Também em setembro de 2022, a Iguatemi S.A. realizou uma oferta pública de ações (*follow-on*) que, ao final do processo, arrecadou R\$720 milhões. A operação teve uma demanda de 4,5 vezes a oferta base e teve como objetivo reforço da estrutura de capital da Devedora.

Em março de 2023, a Iguatemi S.A. anunciou seu novo empreendimento: o bairro Casa Figueira, um bairro único e totalmente planejado, com 1 milhão de m², no entorno do shopping Iguatemi Campinas. O novo empreendimento contará com 66 lotes urbanizados, gerando mais de 100 torres entre comerciais e residenciais com um VGV (Valor Geral de Venda) estimado em R\$ 10 bilhões. O CAPEX de infraestrutura urbana para o projeto será de aproximadamente R\$ 250 milhões (R\$ 70 a R\$ 80 milhões para a Iguatemi S.A.). A receita projetada de acordo com o valor presente em março de 2023 foi de R\$ 350 a R\$ 400 milhões na venda dos lotes, assumindo que a última comercialização será em 2038.

Adicionalmente, em julho de 2023, a Iguatemi S.A. divulgou seu primeiro relatório anual de sustentabilidade referente ao exercício de 2022. O relatório apresenta informações acerca das iniciativas e aspectos ambientais, sociais e de governança implementados pela Devedora e foi desenvolvido seguindo as metodologias da *Sustainability Accounting Standards Board* e os indicadores das metodologias foram correlacionadas com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) das Nações Unidas.

Em janeiro de 2024, a Iguatemi S.A. foi selecionada, pela primeira vez, para compor a 19ª carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3 (ISE B3), índice que reconhece as empresas com as melhores práticas de sustentabilidade do mercado.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Além disso, a Iguatemi S.A. também fez aquisições e desinvestimentos importantes ao longo do ano: em março de 2024, divulgou a conclusão da aquisição de participação adicional de 10% no I Fashion Outlet Novo Hamburgo, elevando a participação na propriedade para 51%.

Adicionalmente, também em março de 2024, a BB Asset lançou, em parceria com a Iguatemi S.A., a oferta pública primária do FII BB Premium Malls (BBIG11), que tem como objetivo a geração de renda e distribuição de resultados por meio da compra de ativos imobiliários no segmento de shopping centers. A oferta do fundo em sua primeira emissão, gerou uma captação de R\$ 991 milhões, exercendo a totalidade do lote adicional da oferta. Com a parceria, a Iguatemi S.A. passou a prestar o serviço de Consultor Imobiliário ao fundo e está aportando sua experiência e conhecimento do setor de shopping center na prospecção de novos investimentos e administração dos ativos na carteira do fundo.

Em setembro de 2024, a Iguatemi S.A. concluiu o desinvestimento total de 50% do Iguatemi São Carlos e desinvestimento parcial de 18% do Iguatemi Alphaville, mantendo 60% de participação neste empreendimento. Ainda em setembro, também concluiu a aquisição de 16,6% do RioSul Shopping Center, assumindo a administração do shopping e retornando à cidade com terceiro maior PIB per capita do país. Essa aquisição também marcou a estreia da parceria com o FII BB Premium Malls mencionada anteriormente, em que além da participação mencionada adquirida pela Iguatemi S.A., também foi adquirido pelo BBIG11 a participação de 33,3% do empreendimento. Essa parceria tem possibilitado que a Iguatemi S.A. persiga sua estratégia de adquirir ativos dominantes sem onerar seu balanço.

No dia 15 de abril, a Iguatemi S.A. também anunciou a conclusão da aquisição de participações nos shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis, consolidando sua entrada no primeiro e ampliando sua presença no segundo. Para viabilizar o investimento de R\$ 2,6 bilhões, a controladora da Devedora estruturou um consórcio estratégico de investidores e coproprietários. O investimento direto da Iguatemi S.A. na aquisição dos shoppings deverá ser de aproximadamente R\$ 700 milhões.

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:

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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Natureza dos Direitos Creditórios Cedidos	Os direitos creditórios são oriundos, em sua totalidade, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, 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 Facultativa das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e Resgate Antecipado das Debêntures por Indisponibilidade da Taxa DI e Vencimento Antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados nas páginas 59 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, as demonstrações financeiras referentes aos últimos exercícios sociais, findos em 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR da Devedora referente ao trimestre findo em 31 de março de 2026 podem ser encontradas nos *websites* constantes do item 15.3 abaixo, na página 93 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 informações financeiras consolidadas da Devedora, dos 12 (doze) últimos meses, considerando as informações financeiras consolidadas da Devedora referentes aos períodos findos de 31 de março de 2026 a 31 de março de 2025; e (ii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos no montante de R\$ 519.930.146,98 (quinhentos e dezenove milhões, novecentos e trinta mil, cento e quarenta e seis reais e noventa e oito centavos) 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 89 deste Prospecto:

Indicadores Econômico-Financeiros			
Índice de Liquidez			
		Índice Efetivo 31/03/2026	Ajustado
1	Índice de Liquidez de Capital Circulante Líquido (R\$ Mil) ⁽¹⁾	1.464.1551	1.919.090
2	Índice de Liquidez Corrente ⁽²⁾	2,88	3,28





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Índice de Atividade			
		Índice Efetivo 31/03/2026	Ajustado
3	Índice de Atividade de Giro do Ativo Total	0,18	0,17
4	Prazo Médio de Cobrança (em dias)	188,53	188,53
5	Prazo Médio de Pagamento (em dias)	41,75	41,75
6	Índice de Giro dos Ativos Fixos	0,26	0,26
Índice de Endividamento			
		Índice Efetivo 31/03/2026	Ajustado
7	Endividamento Geral (%)	41%	45%
8	Índice de Cobertura de Juros	-4,72	-4,72
9	Índice de Grau de Endividamento	1,88	2,01
10	Composição do Endividamento	9,96%	10,12%
Índice de Lucratividade			
		Índice Efetivo 31/03/2026	Ajustado
11	Margem Bruta	71%	71%
12	Margem Operacional	94%	94%
13	Margem Líquida	59%	59%
14	Retorno Sobre Ativo Total	9,22%	8,65%
15	Retorno Sobre PL	17%	17%
16	Lucro por Ação	0,004363314	0,004363314
17	Índice Preço/Lucro	0	0

- (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 31 de março de 2025 a 31 de março de 2026) 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 31/03/2025 acrescido do saldo de contas a receber em 31/03/2026 dividido por dois) pela (ii) receita líquida de vendas e serviços do período de 31 de março de 2025 a 31 de março de 2026; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de doze meses encerrados em 31/03/2026 (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 31/03/2025 acrescido do saldo de fornecedores em 31/03/2026 dividido por dois) pelo (ii) custo das vendas e serviços; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de doze meses encerrados em 31/03/2026 (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 31 de março de 2025 a 31 de março de 2026.
- (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) A Margem Bruta corresponde ao quociente da divisão, nos últimos 12 meses, do (i) resultado bruto, pela (ii) receita líquida da Devedora.
- (12) A 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) A 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 Retorno sobre Ativo Total corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro (prejuízo) líquido nos últimos 12 meses (de 31 de março de 2025 a 31 de março de 2026) pelo (ii) ativo total da Devedora em 31 de março de 2026.
- (15) O Retorno sobre PL corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro (prejuízo) líquido nos últimos 12 meses, pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora em 31 de março de 2026.
- (16) O 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 31 de março de 2026.
- (17) O 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 31 de março de 2026.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

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 é facultativa 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 Preliminar.

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 Preliminar, pode ser encontrado no *website* indicado na seção “15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos”, na página 91 deste Prospecto.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre os Coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

- **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 mantêm 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.** Não existem: (i) vínculos societários entre o Coordenador Líder e a Devedora (ou sociedades de seu grupo econômico); (ii) transações com valor equivalente ou superior a 5% (cinco por cento) do montante estimado a ser captado com a Oferta; e (iii) participação do Coordenador Líder, nos últimos 12 (doze) meses, de nenhuma operação de mercado de capitais com a Devedora. O Coordenador Líder confirmou, ainda, que não há conflito de interesses decorrente da atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária líder da Oferta, motivo pelo qual não foram adotados mecanismos para sua mitigação.
- **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 mantêm 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 mantêm com a **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, 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 ("**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.
- **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 mantêm 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.
- **Entre a XP e a Emissora.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, a XP e sociedades do grupo econômico da XP mantêm 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 a XP atua ou atuou.

Nos últimos 12 (doze) meses, a XP atuou como coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e sociedades do grupo econômico da Emissora, a XP I e sociedades do grupo econômico da XP (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação da XP para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP e sociedades do grupo econômico da XP poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

A Emissora e a XP declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP, sociedades do grupo econômico da XP e a Emissora.

- **Entre a XP e a Devedora.** Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a XP e as sociedades de seu conglomerado econômico, mantêm relacionamento comercial com a Devedora e sociedades do seu conglomerado econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Devedora, sociedades do seu conglomerado econômico, e a XP e as sociedades de seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação da XP para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Ademais, sociedades integrantes do grupo econômico da XP e fundos de investimentos administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Devedora diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, (i) em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Devedora, e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

Além do descrito acima, a XP e as sociedades de seu conglomerado econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

A XP e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP, as sociedades de seu conglomerado econômico e a Devedora.

- **Entre a XP e o Agente Fiduciário.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, a XP e sociedades do grupo econômico da XP mantêm 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 da XP.



O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Agente Fiduciário, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP e o Agente Fiduciário declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP, qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

- **Entre a XP e Banco Liquidante e o Escriturador.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, a XP e sociedades do grupo econômico da XP mantêm com o Banco Liquidante e o Escriturador e sociedades do grupo econômico do Banco Liquidante e do Escriturador outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Banco Liquidante e o Escriturador prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Banco Liquidante, o Escriturador e as sociedades de seus grupos econômicos, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP, o Banco Liquidante e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Banco Liquidante e o Escriturador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

- **Entre a XP e a Instituição Custodiante.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, a XP e sociedades do grupo econômico da XP mantêm com a Instituição Custodiante e sociedades do grupo econômico da Instituição 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 a XP atua ou atuou.

O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP e o Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Custodiante. 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 a XP, 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.



- **Entre o Santander e a Emissora.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Santander e sociedades do grupo econômico do Santander mantêm 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 Santander atua ou atuou. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento entre o Santander e a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
- **Entre o Santander e a Devedora.** Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Santander e as sociedades de seu conglomerado econômico, mantêm relacionamento comercial com a Devedora e sociedades do seu conglomerado econômico. O Santander e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, possuem o seguinte relacionamento com a Devedora:

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S/A – 51.218.147/000-193

- Avalista em 4 Operações de fiança, para CSC 132 Comercio Varejista (CNPJ 17.643.338/0001-64), LASUL Empresa de Shopping (CNPJ 30.509.707/0001-99) e LB2 Comercio Varejista (CNPJ 36.346.574/000-163) que juntas somam um montante aproximado de R\$ 7.300.000,00 (sete milhões e trezentos mil reais), contratadas entre junho/2025 e março/2026, com prazo de vencimento entre junho/2026 e agosto/2027;
- A Companhia contratou, com o Santander, serviços gerais de gestão de caixas, tais como pagamentos, arrecadação e cobrança, não existindo prazo de vencimento ou garantias vinculadas;
- Aplicações financeiras realizadas em CDB e Compromissadas em montante aproximado de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

IGUATEMI 365 LTDA. – 11.428.403/0001.52

- **Entre o Santander e o Agente Fiduciário.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Santander e sociedades do grupo econômico do Santander mantêm 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 Santander. 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 Santander e o Banco Liquidante e o Escriturador.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Santander e sociedades do grupo econômico do Santander mantêm 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 Santander.
- **Entre o Santander e a Instituição Custodiante.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Santander e sociedades do grupo econômico do Santander mantêm 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 Santander 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 Santander, 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 e eventual garantia de subscrição prestada pelos Coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o Investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre a Emissora, a Devedora, a J. Safra Assessoria e os Coordenadores em 20 de maio de 2026, e disciplina a forma de distribuição e o regime de colocação dos CRI.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição, os Coordenadores puderam convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, participar da Oferta ("**Participante Especial da Oferta**"), para fins exclusivos de recebimento das intenções de investimento, 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, por parte dos Coordenadores, dos deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado à verificação, pelos Coordenadores, das seguintes condições precedentes, que são condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**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 aos Coordenadores e ao assessor legal contratado pelos Coordenadores ("**Assessores Legais**");
- (iii) aprovação da Oferta, inclusive dos termos e condições, e de seus documentos pelos comitês internos dos Coordenadores, 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 aos Coordenadores, e aprovação da operação em seus comitês, bem como recebimento, na manhã da data de liquidação da Emissão, dos pareceres jurídicos elaborados pelos Assessores Legais, cujos termos sejam satisfatórios aos Coordenadores, atestando a legalidade dos documentos da Oferta e a viabilidade de sua estrutura, a consistência das informações apresentadas e a conclusão da *due diligence* de maneira satisfatória e conclusiva aos Coordenadores, bem como a inexistência de quaisquer pontos relevantes para a conclusão da Oferta, cuja formalização ocorrerá por meio de declaração de veracidade por parte da Emissora e da Devedora em termos aceitáveis aos Coordenadores;
- (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 dos Coordenadores;
- (vii) negociação, preparação, formalização e registro, conforme aplicável, 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 demais providências 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 aos Coordenadores e aos Assessores Legais;

- (viii) contratação, em comum acordo com os Coordenadores, 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 normativos ANBIMA. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelos Coordenadores, visando decidir, de forma justificada, e observada a relevância da referida alteração ou incorreção sobre a continuidade do negócio ora proposto. A Devedora e a Emissora são responsáveis pela suficiência, veracidade, consistência, precisão e atualidade das informações fornecidas, obrigando-se a indenizar, cada um na medida da sua responsabilidade, os Coordenadores por eventuais prejuízos que comprovadamente tenham sido causados em decorrência de prestação de informações com insuficiência, falsidade, inconsistência ou imprecisões;
- (x) cumprimento pela Emissora e pela Devedora de todas as obrigações aplicáveis previstas na regulamentação aplicável, especialmente, mas não se limitando, à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160, no que diz respeito às obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta e a Resolução CMN 5.118;
- (xi) apresentação, pela Devedora, de toda documentação que venha a ser solicitada para a comprovação de que o lastro dos CRI se enquadra na definição legal de “créditos imobiliários” aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, inclusive encaminhamento de declaração atestando, dentre outros, que o setor principal de atividade da Devedora é o imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, acompanhada da memória de cálculo;
- (xii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e suas Controladas (conforme definido no Termo de Securitização) e controladoras junto aos Coordenadores ou suas respectivas controladas, controladoras ou coligadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xiii) cumprimento, pela Devedora de todas as suas obrigações, previstas no presente Contrato, na legislação aplicável e nos Documentos da Operação, exigíveis até a Data de Encerramento da Oferta;
- (xiv) 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;
- (xv) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as declarações feitas pela Emissora e pela Devedora, constantes nos demais documentos relativos à Oferta;
- (xvi) a Oferta deverá atender aos requisitos dos normativos ANBIMA, quando aplicáveis;
- (xvii) 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;

- (xviii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou de seu Grupo Econômico, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xix) 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;
- (xx) cumprimento pela Emissora, pela Devedora e/ou por quaisquer sociedades dos seus respectivos Grupos Econômicos, no exercício de suas atividades, de quaisquer das Normas Anticorrupção, comprometendo-se ainda, por si, por seus sócios, administradores, empregados e prepostos, no exercício de suas funções, a cumpri-las fielmente e absterem-se da prática de qualquer conduta que constitua ou possa constituir um ato anticoncorrencial ou lesivo à administração pública, nacional ou estrangeira, bem como não constar no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (xxi) inexistência de violação ou indício de violação das Normas Anticorrupção 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 dos Coordenadores, possam prejudicar ou tornar desaconselhável a distribuição dos CRI;
- (xxii) 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;
- (xxiii) acordo entre a Devedora e os Coordenadores, 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;
- (xxiv) definição da estrutura do CRI, de maneira satisfatória aos Coordenadores e à J. Safra Assessoria;
- (xxv) 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 pela Emissora;
- (xxvi) 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;
- (xxvii) inexistência de qualquer pendência ou inadimplemento financeiro da Emissora, e da Devedora ou de sociedade de seu Grupo Econômico perante os Coordenadores ou qualquer de suas Afiliadas;
- (xxviii) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da *due diligence* jurídica elaborada pelo Assessor Legal dos Coordenadores 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;



- (xxix) divulgação da Escritura de Emissão de Debêntures no Sistema ENET;
- (xxx) recebimento, pelos Coordenadores, de “CFO Certificate” assinado por representante da Devedora com relação ao Prospecto Preliminar e ao Prospecto Definitivo, na respectiva data de disponibilização do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, atestando a consistência entre as informações financeiras e gerenciais constantes dos Prospectos e as demonstrações financeiras da Devedora, se aplicável;
- (xxxi) 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 pela Devedora e constantes nos documentos da Emissão são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xxxii) obtenção de relatórios de classificações de riscos (*rating*) da Emissão, em escala nacional, equivalente à AAA, com perspectiva estável ou positiva da Emissão pela Agência de Classificação de Risco. 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;
- (xxxiii) 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 dos Coordenadores;
- (xxxiv) envio, pelos Assessores Legais dos Coordenadores, previamente à divulgação do Aviso ao Mercado, do *checklist* de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA aplicáveis à Oferta, devidamente preenchido pelo Assessores Legais dos Coordenadores, nos termos do modelo do *checklist* disponibilizado pela ANBIMA;
- (xxxv) a Emissora, a Devedora e/ou qualquer sociedade de seu respectivo grupo econômico, incluindo suas subsidiárias, ou qualquer um de seus respectivos administradores ou executivos (a.1) não é uma Contraparte Restrita ou (a.2) incorporada em um Território Sancionado ou (b) uma subsidiária das partes indicadas no item (a) retro não é uma Contraparte Restrita; observado que durante a vigência do Contrato de Distribuição, a Emissora, a Devedora e/ou suas respectivas controladas manterão procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) Contraparte Restrita; ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins do Contrato de Distribuição, (i) “**Contraparte Restrita**” significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA (“OFAC”), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da EU ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (ii) “**Território Sancionado**” significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data do Contrato de Distribuição incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis leis e regulamentos de sanções), Rússia, territórios de Donetsk, Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coreia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; (iii) “**Sanções**” significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo): (a) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino



Unido, conforme aplicável, e/ou **(b)** todo e qualquer país cuja Devedora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e dos Coordenadores e suas afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou **(c)** os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens **(a)** e **(b)**. A Devedora declara, por si e pelas entidades de seu grupo econômico, que os recursos provenientes da Oferta não serão utilizados em qualquer operação com valores mobiliários, ou qualquer relação comercial, financiamento ou investimento em atividades, ou ainda prestação de serviços a **(i)** Territórios Sancionados. **(ii)** Contraparte Restrita; e/ou **(iii)** cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo;

(xxxvi) 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 dos Coordenadores; e

(xxxvii) confirmação de que a presente Emissão não fere nenhum dispositivo da Resolução CMN nº 5.118.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou (e inclusive na) data de liquidação financeira da Emissão, conforme o caso, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

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 18 deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos

A tabela abaixo demonstra o detalhamento dos custos estimados, calculado levando-se em conta o valor a ser recebido pela Devedora:

Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor líquido da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor bruto da emissão	Titular
Comissão de Estruturação ^{1(a)}	Flat	802.500,00	0,150000%	9,65%	888.212,51	0,166021%	Coordenadores
Comissão de Garantia Firme ^{1(b)}	Flat	214.000,00	0,040000%	9,65%	236.856,67	0,044272%	Coordenadores
Comissão de Distribuição ^{1(c)}	Flat	11.770.000,00	2,200000%	9,65%	13.027.116,77	2,434975%	Coordenadores
Comissão de Sucesso ^{1(d)}	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Emissão	Flat	20.000,00	0,003738%	11,15%	22.509,85	0,004207%	Opea
Taxa de Gestão	Flat	2.500,00	0,000467%	11,15%	2.813,73	0,000526%	Opea
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	15.000,00	0,002804%	16,33%	17.927,57	0,003351%	Vórtx



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor líquido da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor bruto da emissão	Titular
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	5.000,00	0,000935%	16,33%	5.975,86	0,001117%	Vórtx
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	7.000,00	0,001308%	16,33%	8.366,20	0,001564%	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	5.000,00	0,000935%	16,33%	5.975,86	0,001117%	Vórtx
Banco Liquidante e Escriturador - Primeira Parcela	Flat	600,00	0,000112%	14,25%	699,71	0,000131%	Opea
Auditoria do P.S.	Flat	3.000,00	0,000561%	0,00%	3.000,00	0,000561%	Definido pela Opea
Contabilidade do P.S.	Flat	270,00	0,000050%	0,00%	270,00	0,000050%	Definido pela Opea
Legal Opinion da Securitizadora	Flat	35.000,00	0,006542%	18,00%	42.682,93	0,007978%	OLP
Assessor Legal da Oferta	Flat	180.000,00	0,033645%	15,62%	213.320,69	0,039873%	LDR
Assessor Legal da CIA	Flat	130.000,00	0,024299%	9,25%	143.250,69	0,026776%	Cescon
Rating	Flat	130.000,00	0,024299%	16,62%	155.912,69	0,029143%	Fitch
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	110.375,00	0,020631%	0,00%	110.375,00	0,020631%	B3
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	5.350,00	0,001000%	0,00%	5.350,00	0,001000%	B3
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	1.044,00	0,000195%	0,00%	1.044,00	0,000195%	B3
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	2.830,00	0,000529%	0,00%	2.830,00	0,000529%	Anbima
Taxa Anbima (Registro Ofertas Publicas)	Flat	14.862,30	0,002778%	0,00%	14.862,30	0,002778%	Anbima
Taxa de fiscalização CVM	Flat	160.500,00	0,030000%	0,00%	160.500,00	0,030000%	CVM
Total⁽²⁾		13.614.831,30	2,5448283%		15.069.853,02	0,1715266%	
Valor Líquido para a Devedora		519.930.146,98	-	-	-	-	-

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo Unitário por CRI (R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI	Valor Líquido por CRI (R\$)
535.000	R\$ 1.000,00	R\$ 28,17	2,816795%	R\$ 971,832050

- 1(a) **Comissão de Estruturação:** a este título, a Devedora pagará aos Coordenadores e à J. Safra Assessoria, conforme o caso, de forma proporcional ao respectivo compromisso de Garantia Firme, uma comissão de 0,15% (quinze centésimos por cento) *flat*, aplicada sobre o Valor Total da Emissão.
- 1(b) **Comissão de Garantia Firme:** a este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, conforme o caso, de forma proporcional ao respectivo compromisso de Garantia Firme, uma comissão de 0,04% (quatro centésimos por cento) *flat*, aplicada sobre o Valor Total da Emissão.
- 1(c) **Comissão de Distribuição:** a este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, de forma proporcional ao respectivo compromisso de Garantia Firme, uma comissão equivalente a 0,275% (duzentos e setenta e cinco milésimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo médio da Emissão, aplicada sobre o Valor Total da Emissão.
- 1(d) **Comissão de Sucesso:** a este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, de forma proporcional ao respectivo compromisso de Garantia Firme, uma comissão equivalente a 20% (vinte inteiros por cento) do produto entre os seguintes fatores: (a) diferença entre o produto da Taxa Teto pela Taxa DI com base no prazo médio da Emissão, e o produto da taxa efetiva (pós Procedimento de *Bookbuilding*) pela Taxa DI com base no prazo médio da Emissão; (b) o montante total efetivamente subscrito da Oferta, calculado com base no Preço de Subscrição, sem considerar eventual ágio ou deságio; e (c) o prazo médio dos referidos CRI ("Comissão de Sucesso"). Os valores relativos a eventual Comissão de Sucesso serão especificados no Prospecto Definitivo caso seja constatada alguma compressão da taxa final da Remuneração dos CRI em relação à Taxa Teto indicada no Procedimento de *Bookbuilding*.
- (2) Os valores acima são valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto. Os valores finais das despesas podem vir a ser diferentes dos mencionados na tabela acima após resultado do Procedimento de *Bookbuilding*



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



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.opea.com.br (neste website, clicar em “Governança” no final da página, depois na seção “Empresa”, clicar em “Opea Securitizadora S.A” e selecionar o ano “2025”, depois selecionar o baixar o documento na seção “Documentos Corporativos”).

- **CVM**

Acesse <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCertificadosCVM> neste *website* acessar em “Exibir Filtros”, clicar em “Tipo de Certificado” e selecionar “Informações da Securitizadora”, clicar em “Securitizadora” e selecionar “Opea Securitizadora S.A.”, clicar em “Categoria” e selecionar “Informes Periódicos”, clicar em “Tipo” e selecionar “Formulário de Referência – Estruturado”, no campo “Período de Entrega De:” deixar a data em branco e no campo de “Período de Entrega Até:”, deixar a data em branco e clicar em “Filtrar”.

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

- **Devedora**

Acesse <https://ri.iguatemi.com.br/> (neste website clicar em “Serviços aos Investidores”, depois em “Documentos CVM”, selecionar “IGPTA3 (antiga)”, clicar em “Filtrar por ano” e selecionar “2025”, depois baixar o documento na seção “Formulário de Referência”)

- **CVM**

Acesse www.gov.br/cvm/, neste *website* acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM sobre e dados enviados à CVM”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.” no campo disponível. Em seguida acessar “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar “FRE - Formulário de Referência”, no campo “Data de Entrega”, selecionar “No Período” e colocar a data que está sendo feita a pesquisa, e, em seguida clicar em “Consultar” e baixar o documento desejado)

15.2. Demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, findos em 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, bem com as informações trimestrais relativas ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2026, com suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes, da Securitizadora, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:

- **Securitizadora:** www.opea.com.br (neste website, acessar “Governança”, selecionar o ano desejado”, realizar o download da versão mais atualizada das DFP ou do ITR – Ativo).



- **CVM:** <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCertificadosCVM>, neste *website* acessar em “Exibir Filtros”, clicar em “Tipo de Certificado” e selecionar “Informações da Securitizadora”, clicar em “Securitizadora” e selecionar “Opea Securitizadora S.A.”, clicar em “Categoria” e selecionar “Dados Econômico-financeiros”, clicar em “Tipo” e selecionar “Demonstrações Financeiras Anuais” no campo “Período de Entrega De:” deixar a data em branco e no campo de “Período de Entrega Até:”, deixar a data em branco e clicar em “Filtrar”.
- 15.3. **Demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, findos em 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, bem com as informações trimestrais relativas ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2026, com suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes, da Devedora, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:**
- **Devedora**
Acesse <https://ri.iguatemi.com.br/> (neste website clicar em “Informações Financeiras”, depois clicar em “Central de Resultados”, selecionar “IGPTA3 (antiga)”, clicar em “Filtrar por ano” e selecionar o período, depois baixar o documento desejado)
- **CVM**
www.gov.br/cvm/, neste *website* acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM sobre e dados enviados à CVM”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.” no campo disponível. Em seguida acessar “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar DFP”

Adicionalmente, foram anexados a este Prospecto os seguintes documentos:

Ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora que aprovou o estatuto social vigente da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto.

Reunião do Conselho de Administração da Devedora, conforme Anexo III deste Prospecto, e estatuto social vigente da Devedora, conforme Anexo IV deste Prospecto.

Termo de Securitização, conforme Anexo V deste Prospecto.

Escritura de Emissão de Debêntures, conforme Anexo VI deste Prospecto.

Escritura de Emissão de CCI, conforme Anexo VII deste Prospecto.

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 VIII deste Prospecto.

Declaração da Emissora atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, conforme Anexo IX deste Prospecto.

Declaração da Instituição Custodiante, conforme Anexo X deste Prospecto.

Declaração de Instituição do Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme Anexo XI deste Prospecto.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Girassol, n.º 555, Torre C, Vila Madalena,

CEP 05.433-001, São Paulo– SP

At.: Flavia Palacios

Tel.: (11) 4270-0130E

E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br /
monitoramento.credito@opea.com.br

Website: www.opea.com.br

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos prestadores que podem prestar esclarecimentos sobre a Oferta

BANCO SAFRA S.A. e J. SAFRA ASSESSORIA

Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista

CEP 01.310-930 - São Paulo, SP

At.: DCM

Telefone: +55 (11) 3175-8627

E-mail: dcm@safra.com.br

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Sul, 29º e 30º andares

CEP 04.543-010 - São Paulo, SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Bloco A, Torre JK, Vila Nova Conceição

CEP 04.543-01 - São Paulo, SP

At.: Graziella Dorigon

Telefone: +55 (11) 98066-5684

E-mail: grpastos@santander.com.br

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos, etc.) envolvidos na Oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessores Jurídicos da Oferta

LOBO DE RIZZO ADVOGADOS

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

CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Maria Costa Neves Machado e Marília do Valle Farias

Tel.: (11) 3702-7053

E-mail: maria.machado@ldr.com.br e marilia.farias@ldr.com.br

Website: www.ldr.com.br





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 949 - 1º andar - Pinheiros

CEP 05.426-100, São Paulo, SP

At.: Sr. Marcelo Moura

Tel.: +55 (11) 3089 5880

E-mail: marcelo.moura@cesconbarrieu.com.br

Website: www.cesconbarrieu.com.br

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

EMISSORA

2023 e 2024

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, auditor responsável da Securitizadora por auditar as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Cidade Monções

CEP 04571-010, São Paulo – SP

At.: Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer (CT CRC 1SP-260.164/O-4)

Tel.: (11) 3886-5100

E-mail: thiago.brehmer@br.gt.com

2025

CLA - CLIFTON ALLEN BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA., auditor responsável da Securitizadora por auditar as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

Avenida das Nações Unidas, nº 11541, 18º andar Conj. 182, Brooklin Paulista

CEP 04578-907, São Paulo – SP.

At: Felipe Moraes

Tel: (11) 2050-5320

E-mail: felipe.moraes@claglobal.com.br

DEVEDORA

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Rua São Bento, 18 - 15º e 16º andares

CEP 20090-010, Rio de Janeiro - RJ

At.: Ribas Gomes Simões

Tel.: (11) 97140-6497

E-mail: rsimoes@deloitte.com

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo/SP

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Banco Liquidante da emissão

ITAÚ UNIBANCO S.A

praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal
São Paulo - SP

At.: Sr. Haudrey Miranda

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

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Escriturador da emissão

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte)
São Paulo - SP

At.: Sr. Haudrey Miranda

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

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Securitizadora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto dos Coordenadores nos seguintes endereços.Securitizadora:

Coordenadores:

CVM/B3 (Fundos NET):

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, a declaração da Emissora de que seu registro de emissor encontra-se atualizado perante a CVM e consta do Anexo XI a este Prospecto.

16.10. Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou 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 e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou 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 e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

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 COORDENADORES 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDOR APARA CUMPRIMENTO DO CÓDIGO ANBIMA E DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA



ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A DEVEDORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

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 devedora e pelos coordenadores.

18.1. Descrição de Fatores Macroeconômicos que exercem Influência Sobre os Negócios da Devedora

Para maiores informações sobre os fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora, vide item “4.1. Descrição dos fatores de risco” do Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto.

18.2. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não foram celebrados, nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente, contratos relevantes pela Devedora ou por suas controladas que não sejam diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

18.3. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s)

Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que consistem em títulos de dívida cujos pagamentos devidos não estão condicionados a qualquer evento futuro.

18.4. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

Para maiores informações sobre os negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora, vide item “1. Atividades do emissor” do Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto.

18.5. Descrição dos eventos que possam ensejar recompra dos Créditos Imobiliários pela cedente

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários serão subscritos diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão de carteira de créditos imobiliários.

No entanto, os Créditos Imobiliários estão sujeitos a hipóteses de liquidação antecipada a critério da Devedora conforme descritos na Seção 10.9 deste Prospecto.

18.6. Descrição do *duration* dos CRI

Aproximadamente 5,15 anos (na data-base de 20 de maio de 2026).

18.7. Disposições relativas à Assembleia Especial

Realização da Assembleia Especial. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que poderá ser de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

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 nº 6.404, de 1976, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária na Resolução CVM 60.



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 (conforme definido no Termo de Securitização, 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.

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

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.

A Assembleia Especial de Titulares dos CRI será convocada mediante disponibilização da convocação na página da rede mundial de computadores da Emissora.

A convocação da Assembleia Especial 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; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60.

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.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no 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.

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.



Nos termos do § 1º, artigo 71 da Resolução CVM 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada, e da Resolução CVM 60, as convocações descritas nos itens (v) e (vi) da Cláusula **Error! Reference source not found.** 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.

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.

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 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.

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.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, 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. Para fins deste Prospecto, “**CRI em Circulação**” significa: 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.

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 no Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60. Sendo certo que os Titulares dos CRI terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

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.

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.

O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.



Presidência. A presidência da Assembleia Especial caberá ao representante da Emissora nas Assembleias Especiais, na sua falta, ao Titular dos CRI eleito pelos demais, ou à pessoa designada pela CVM.

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 dependerão da aprovação de Titulares dos CRI **(a)** em primeira convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; 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, 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 um Evento de Vencimento Antecipado 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 referentes a **(a)** Remuneração dos CRI; **(b)** Data de Vencimento dos CRI; **(c)** valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e Remuneração dos CRI; **(d)** cláusulas relacionadas ao Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; **(e)** quóruns previstos no Termo de Securitização; e **(f)** Eventos de Vencimento Antecipado 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, em primeira ou segunda convocação.

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.

Titulares dos CRI Dissidentes. O Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Titulares dos CRI dissidentes.

Validade. As deliberações tomadas em Assembleia Especial, observado o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido no 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.

Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias Especiais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema FundosNet, não sendo necessária a sua publicação em jornais de grande circulação.

18.8. Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis

(a) Se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente;

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

(b) Se representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável; e

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

(c) Se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro.

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

18.9. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

18.10. Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar:

(a) Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e

A relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados encontram-se na Seção “3. Destinação dos Recursos” na página 12 deste Prospecto.

(b) Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão.

O cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da Emissão encontram-se na Seção “3. Destinação dos Recursos” na página 12 deste Prospecto.

18.11. Para os CRI de reembolso, indicar o montante efetivo das despesas incorridas no setor imobiliário, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecedem o encerramento da distribuição

Não aplicável.

18.12. Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).

Não aplicável.

18.13. O Prospecto das Ofertas Públicas de Títulos de Securitização realizadas com lastro concentrado – devedor que represente mais de 20% (vinte por cento) de concentração na Oferta Pública – deve conter as disposições do artigo 2º acima, conforme aplicável, e, no mínimo, as informações descritas a seguir:

I. informações qualitativas do(s) devedor(es), incluindo, mas não se limitando:

(a) Anexar ou indicar por referência as demonstrações financeiras devidamente auditadas relativas ao exercício imediatamente anterior.

Para mais informações sobre os as demonstrações financeiras da Devedora, vide item “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”, na página 76 deste Prospecto.

b) Indicação ao formulário de referência do devedor, caso aplicável.

O Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar, pode ser encontrado no *website* indicado na seção “15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos”, na página 91 deste Prospecto.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

II. Informações sobre o impacto nos indicadores financeiros do(s) devedor(es) ou coobrigado(s) referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado, quando houver dados públicos para cálculo e desde que seja uma Oferta Pública primária

Para informações a respeito do impacto nos indicadores financeiros da Devedora referente às Debêntures que serão emitidas para lastrear os CRI, vide item “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*”, na página 76 deste Prospecto.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Os dados expostos abaixo podem conter medidas financeiras não contábeis (non-GAAP). Qualquer medida financeira não contábil contida nos referidos dados não é medida de performance financeira calculada de acordo com medidas contábeis e não deve ser considerada como substituição ou alternativa ao lucro ou prejuízo líquido, fluxo de caixa de operações ou outra medida contábil (GAAP) de performance de operação ou liquidez. Medidas financeiras não contábeis devem ser avaliadas adicionalmente a, e não como substitutas de análises dos resultados da Devedora divulgados de acordo com suas medidas contábeis. Não obstante tais limitações, e em conjunto com outras informações contábeis e financeiras disponíveis, a administração da Devedora considera tais medidas financeiras não contábeis indicadores razoáveis para a comparação da Devedora com seus principais concorrentes.

Os documentos de oferta preliminares da Devedora contêm certas reconciliações de medidas financeiras não contábeis às demonstrações financeiras consolidadas auditadas e/ou às informações financeiras intermediárias consolidadas revisadas da Devedora. Para maiores informações sobre a reconciliação das medidas non-gaap da Devedora, consulte a Seção “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” deste Prospecto.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO



IGUATEMI
S.A.



Maio, 2026

Oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (Seiscentésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Simples emitidas pela

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

No valor total de

R\$ 535.000.000,00

(quinhentos e trinta e cinco milhões de reais)



J.Safra

Investment
Bank



investment
banking



Santander

Coordenador Líder

Coordenadores



IGUATEMI
S.A.

1

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMERS

Este material ("Material Publicitário") foi preparado pelo Banco Safra S.A. ("Coordenador Líder"), pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("XP") e pelo Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander" e, em conjunto com o Coordenador Líder e com a XP, os "Coordenadores"), exclusivamente como suporte para a divulgação para potenciais investidores (conforme definido abaixo) relacionada à 608ª (seiscentésima oitava) emissão, em classe única, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da Opea Securitizadora S.A. ("Emissora" e "Oferta", respectivamente), com lastro em créditos imobiliários representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral e oriundos da 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfaria, em série única, para colocação privada, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Debêntures" e "Devedora", respectivamente). A Oferta será registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na forma da Resolução CVM nº 60, de 21 de dezembro de 2023, conforme alterada, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), da Resolução CVM nº 180, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 180") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. A Oferta não se sujeita à análise prévia da CVM ou da ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") e seu registro perante a CVM será obtido automaticamente.

O presente Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pela Emissora e pela Devedora, e não implica, por parte dos Coordenadores, em qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora, da Oferta ou dos CRI e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários contidos ou não no presente documento e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler os documentos da Oferta, incluindo, mas não limitado, o "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." ("Prospecto Preliminar"), a "Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." ("Lâmina da Oferta"), e o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." ("Termo de Securitização"), em especial as seções "Fatores de Risco", antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização, que conterão informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI e dos riscos relacionados aos fatores macroeconômicos, aos setores de atuação da Emissora e da Devedora, conforme aplicável, e aos CRI. O Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, aos Coordenadores, à CVM e à B3. Os Coordenadores tomaram todas as precauções e agirão com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto Preliminar, são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A Emissora, a Devedora e os Coordenadores não assumem qualquer obrigação de atualizar as informações contidas neste Material Publicitário, estando tais informações sujeitas a alterações sem aviso prévio aos seus respectivos destinatários. Ainda, as performances passadas da Devedora não devem ser consideradas como indicativas de resultados futuros.



IGUATEMI
S.A.

2

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

DISCLAIMERS

Os Coordenadores não serão responsáveis por quaisquer consequências resultantes do uso deste Material Publicitário, de qualquer opinião ou declaração aqui contida ou por qualquer omissão. Dessa forma, quer tenha ou não envolvido os Coordenadores, o destinatário deste Material Publicitário deve fazer o seu próprio julgamento e avaliação das informações contidas no presente material. Este Material Publicitário não pretende ser a única base sobre a qual uma decisão ou determinação com relação à viabilidade de qualquer operação aqui contemplada deve ser feita.

Sem limitação do disposto acima, o recebimento deste Material Publicitário não deve ser considerado como criação de qualquer relacionamento ou vínculo entre os Coordenadores, qualquer investidor dos CRI e/ou qualquer terceiro.

Nos termos do artigo 15 e do artigo 19, § 1º, das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", vigente desde 24 de março de 2025 ("Regras e Procedimentos ANBIMA"), e do artigo 19 do "Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", vigente desde 15 de julho de 2024 ("Código ANBIMA"), a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contado da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Classificação ANBIMA dos CRI: conforme disposto no parágrafo único do artigo 4º do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos ANBIMA, 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 enquadrar-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.

Os CRI serão objeto de distribuição pública, destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores" ou "Investidores Qualificados"), estando a Oferta sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, incisos VIII, alínea "b)", e artigo 27, ambos da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, por se tratar de oferta pública de distribuição de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Qualificados. Os CRI serão distribuídos publicamente, seguindo o procedimento da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, sendo destinados a Investidores Qualificados.

O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos CRI, da Emissora, da Devedora e das demais instituições prestadoras de serviços.

A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de rentabilidade.

Informações detalhadas sobre a Emissora, tais como seus resultados, negócios e operações podem ser encontrados no Formulário de Referência, disponível para consulta no site da CVM, <https://inet.bmfbovespa.com.br/inet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCertificadosCVM> (neste website acessar em "Exibir Filtros", clicar em "Tipo de Certificado" e selecionar "Informações da Securitizadora", clicar em "Securitizadora" e selecionar "Opea Securitizadora S.A.", clicar em "Categoria" e selecionar "Informes Periódicos", clicar em "Tipo" e selecionar "Formulário de Referência – Estruturado", no campo "Período de Entrega De:" deixar a data em branco e no campo de "Período de Entrega Até:", deixar a data em branco e clicar em "Filtrar").

Informações detalhadas sobre a Devedora, tais como seus resultados, negócios e operações podem ser encontrados no Formulário de Referência, disponível para consulta no site da CVM, www.cvm.gov.br e no site da Devedora <https://ri.iguatemi.com.br/> (neste website clicar em "Serviços aos Investidores", depois em "Documentos CVM", selecionar "IGTAS (antiga)", clicar em "Filtrar por ano" e selecionar "2025", depois baixar o documento na seção "Formulário de Referência").



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMERS

Esta Oferta é destinada a Investidores Qualificados. O investidor deverá realizar minuciosa avaliação da estrutura da Oferta, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, os riscos de inadimplimento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), do Formulário de Referência de Emissora, do Formulário de Referência da Devedora, e da Lâmina da Oferta.

O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme indicado no Anexo VII do Termo de Securitização.

ESTE MATERIAL TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO E PUBLICITÁRIO. PARA UMA DESCRIÇÃO MAIS DETALHADA DA OFERTA E DOS RISCOS ENVOLVIDOS LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", DISPONÍVEL NOS SEGUINTE ENDEREÇOS E PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES:

Securitizadora
<https://www.opea.com.br/> (neste website clicar em "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 808ª (SEISCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.", e assim obter todos os documentos desejados).

Coordenador Líder
<https://www.safr.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website clicar em CRI – Iguatemi 2026 e depois clicar no documento desejado)

XP
<https://www.xpi.com.br/> (neste website, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "CRI Iguatemi - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 808ª (seiscentésima oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." e, então, clicar no documento desejado).

Santander
<https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capital/ofertas-publicas> (neste website clicar em "Ofertas em andamento", localizar e selecionar "808ª (seiscentésima oitava) Emissão de CRI da Opea Securitizadora S.A. – Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Iguatemi" e, então, selecionar o documento desejado).

B3
www.b3.com.br (neste website acessar o menu "Produtos e Serviços", no menu, acessar na coluna "Negociação" o item "Renda Fixa Privada e Pública", em seguida, no menu "Títulos Privados" clicar em "Saiba Mais", e na próxima página, na parte superior, selecionar "CRI" e, na sequência, à direita da página, no menu "Sobre o CRI", selecionar "Informações Periódicas e Eventuais", e no canto superior clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Tipo de Certificado" "CRI", no campo "Securitizadora" "OPEA SECURITIZADORA S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN "BRRBRACIR3P5" e selecionar "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna "Tipo", clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso ao documento).

CVM (Fundos NET)
www.gov.br/cvm (neste website acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "OPEA SECURITIZADORA S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN "BRRBRACIR3P5", no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Prospecto Preliminar" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna "Tipo", clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso ao documento).



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



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMERS

Publicações, estudos e pesquisas elaboradas por terceiros do setor geralmente declaram que as informações nelas contidas foram obtidas de fontes que se acredita que sejam confiáveis, mas que não há garantia da precisão e completude de tais dados. Embora a Devedora acredite que cada uma das fontes é razoável e confiável, nem a Devedora, tampouco os Coordenadores, ou qualquer de suas afiliadas, conselheiros, diretores, acionistas, empregados agentes ou assessores fizeram qualquer verificação independente dos dados contidos em tais fontes, de modo que não há garantia que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Embora as informações constantes neste Material Publicitário tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, e as perspectivas de desempenho dos ativos e da Oferta sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas.

Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário, no todo ou em parte. A divulgação do conteúdo do presente Material Publicitário sem autorização prévia dos Coordenadores é proibida. Se você não é o destinatário desta apresentação, por favor, delete a e destrua todas as cópias recebidas, imediatamente.

As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com o Prospecto Preliminar, porém não o substituem. O Prospecto Preliminar contém informações adicionais e complementares a este Material Publicitário e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. Ao potencial investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar, com especial atenção às disposições que tratam sobre os Fatores de Risco, aos quais o investidor estará sujeito.

O INVESTIMENTO NOS CRI NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE: (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO OU QUE NÃO TENHAM ACESSO A CONSULTORIA ESPECIALIZADA; (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS CRI A SEREM ADQUIRIDOS, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER O RISCO DE CRÉDITO DE EMPRESA DO SETOR PRIVADO E/OU DOS SETORES EM QUE A DEVEDORA ATUA.

O INVESTIMENTO NOS CRI TRATA SE DE INVESTIMENTO DE RISCO.

A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI.



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 5 INFORMAÇÕES DA OFERTA
- 6 CONTATOS DA OFERTA
- 7 FATORES DE RISCO



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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

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 e admirados pelo nossos 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 SA

7

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

VISÃO GERAL

- Portfólio composto por 17⁽¹⁾ shoppings, 2 premium outlets e 4 torres comerciais, totalizando 789 mil m² de ABL total média (449 mil m² de ABL própria média).
- 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.
- Companhia teve seu rating 'AAA(bra)' reafirmado pela Fitch.
- Sólidas taxas de crescimento: vendas atingiram R\$ 5,7 bilhões no 1T26, um aumento de 12,8% em comparação ao 1T25, e em 2025 R\$ atingimos 19,3% de crescimento vs. 2024



Iguatemi São Paulo



JK Iguatemi



Pátio Higienópolis



Pátio Paulista



Rio Sul Shopping Center



Iguatemi Porto Alegre

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



IGUATEMI 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

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 ✓ Pátio Higienópolis ✓ Pátio Paulista ✓ Market Place ✓ Iguatemi Alphaville	Rio Grande do Sul: 3ª maior renda per capita do país ✓ Iguatemi Porto Alegre ✓ Praia de Belas ✓ I Fashion Outlet Novo Hamburgo Santa Catarina: 4ª maior renda per capita do país ✓ I Fashion Outlet Santa Catarina Rio de Janeiro: 5ª maior renda per capita do país ✓ Rio Sul Shopping Center

Estado	# de Malls/Outlets	# de Torres	ABL Própria (m²)
SP ⁽¹⁾	12	3	337.571
RJ ⁽²⁾	1	-	8.624
RS ⁽¹⁾	3	1	70.471
DF	1	-	22.144
SC	1	-	10.865

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, PNAD Contínua - 2023

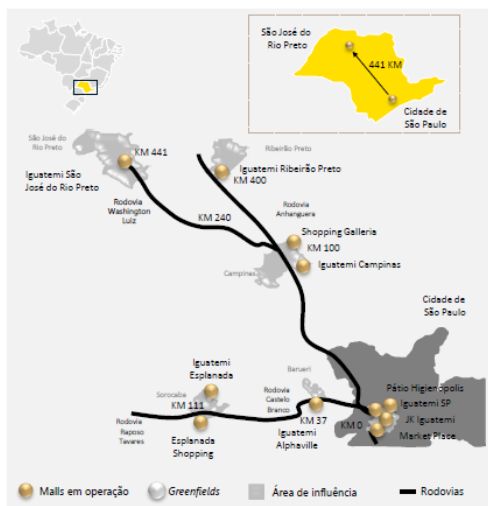
(1) ABL própria em SP inclui 11 shopping centers mostrados no mapa, 3 torres comerciais e 3 Power Centers, e reflete a participação ao final do período (16,63% para Rio Sul Shopping Center, 0% para Iguatemi São Carlos, 60% para Iguatemi Alphaville). No Rio Grande do Sul (RS), a ABL própria inclui uma torre comercial.



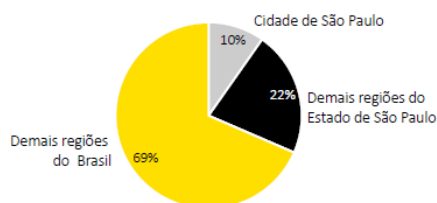
LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

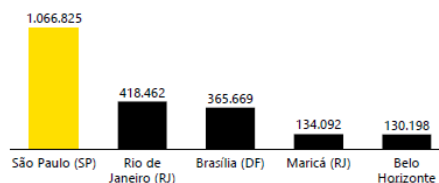
...E COM SÓLIDA PRESENÇA NO ESTADO DE SÃO PAULO



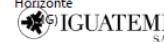
PIB do Estado de São Paulo é muito relevante no Brasil ¹



A cidade de São Paulo possui o maior PIB do país (R\$ milhões) ¹



(1) Fonte: IBGE, Sistema de Contas Regionais - SCR, 2023 (dados mais atuais disponíveis).



10

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

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.

Ao longo de sua trajetória, a Iguatemi passou a ocupar posição de destaque no setor de shopping centers 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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PORTFOLIO DE ATIVOS

Ativos	Inauguração	Cidade	% Iguatemi	ABL Total (m²)	ABL Iguatemi (m²)	Receita 1T26 ⁽¹⁾ por m² (R\$)
Iguatemi São Paulo	1966	São Paulo	59,66%	48.504	28.938	1.940
JK Iguatemi	2012	São Paulo	100,00%	34.082	34.082	1.338
Pátio Higienópolis	1999	São Paulo	28,95%	34.099	9.872	1.099
Pátio Paulista	1989	São Paulo	11,45%	38.138	4.367	980
Market Place	1995	São Paulo	51,00%	20.948	10.683	267
Iguatemi Alphaville	2011	Barueri	60,00%	30.958	18.575	377
Iguatemi Campinas	1980	Campinas	70,00%	73.350	51.345	547
Galleria	1992	Campinas	51,00%	32.155	16.399	257
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	1991	Sorocaba	60,93%	64.101	39.111	384
Iguatemi Esplanada - Área Proprietária ⁽³⁾	-	Sorocaba	100,00%	3.678	3.678	-
Shopping Rio Sul	1980	Rio de Janeiro	16,63%	51.858	8.624	772
Iguatemi Ribeirão Preto	2013	Ribeirão Preto	88,96%	43.382	38.592	248
Iguatemi Rio Preto	2014	São José do Rio Preto	88,00%	43.789	38.534	285
Sub-total Sudeste			58,32%	519.042	302.800	714
Iguatemi Porto Alegre	1983	Porto Alegre	42,58%	68.809	29.299	660
Praia de Belas	1991	Porto Alegre	57,55%	46.170	26.571	333
Sub-total Sul			48,59%	114.980	55.870	529
Iguatemi Brasília	2010	Brasília	64,00%	34.600	22.144	495
Sub-total Distrito Federal			64,00%	34.600	22.144	495
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	2013	Novo Hamburgo	51,00%	20.049	10.225	258
I Fashion Outlet Santa Catarina	2018	Tijucas	54,00%	20.120	10.865	140
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁴⁾	-	Campinas	77,00%	27.534	21.201	45
Sub-total Premium Outlet & Power Center			62,45%	67.703	42.291	136
Sub-total Shoppings			57,46%	736.325	423.105	671
Torre Market Place I	1991	São Paulo	51,00%	15.345	7.826	232
Torre Market Place II	1992	São Paulo	51,00%	13.389	6.828	237
Torre Iguatemi Porto Alegre ⁽⁵⁾	2016	Porto Alegre	42,58%	10.276	4.376	312
Torre SkyGalleria	2022	Campinas	52,00%	14.500	7.540	237
Sub-total Torres			49,65%	53.510	26.570	249
Total⁽⁶⁾			56,93%	789.835	449.675	596

1) Área Bruta Comercial (ABC) inclui, em alguns empreendimentos, áreas proprietárias que não pertencem à Iguatemi.

2) Considera o complexo Iguatemi Esplanada, formado pelo Esplanada Shopping e o Iguatemi Esplanada.

3) Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, cedeis através de subordinação.

4) Considera a participação da Iguatemi no Shopping Center.

5) Power Center localizado no Shopping Center.



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

AGENDA

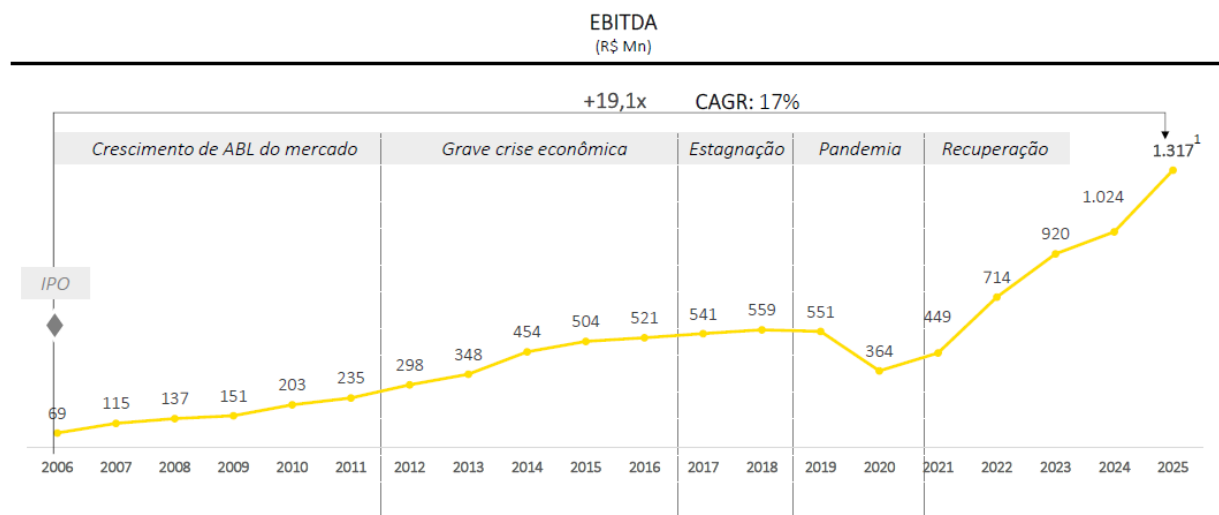
- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 5 INFORMAÇÕES DA OFERTA
- 6 CONTATOS DA OFERTA
- 7 FATORES DE RISCO

IGUATEMI SA 13

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EBITDA EM 2025 É QUASE 20X A PATAMAR NA ABERTURA DE CAPITAL



¹ Inclui ganho de capital da venda de 100% da Iguatemi Brasil para a Iguatemi SA

IGUATEMI SA 14

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



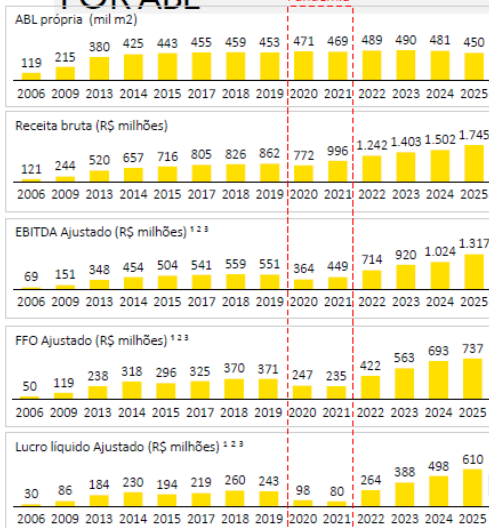


IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRESCIMENTO DE QUALIDADE RESULTOU EM MAIOR LUCRATIVIDADE POR ABL



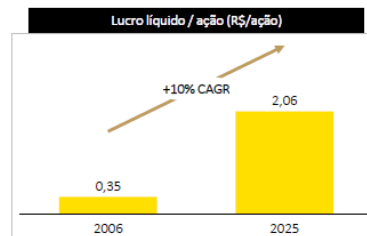
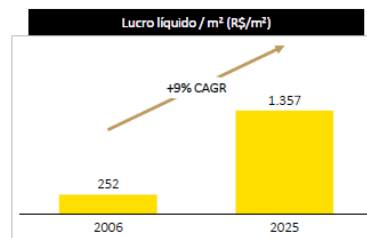
7% CAGR
ABL Própria cresceu 3,8x

15% CAGR
Receita cresceu 14,4x

17% CAGR
EBITDA cresceu 19,1x

15% CAGR
FFO cresceu 14,7x

17% CAGR
Lucro líquido cresceu 20,3x



(1) Para 2019 EBITDA, Lucro líquido e FFO ajustados excluindo reconhecimento de venda do Iguatemi Caxias (3719) e Iguatemi Florianópolis (4719).
(2) Para 2020 EBITDA, Lucro líquido e FFO ajustados excluindo o efeito de linearização.
(3) Para 2021, 2022 e 2023, excluindo o efeito de linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação de InfraCommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia.

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 5 INFORMAÇÕES DA OFERTA
- 6 CONTATOS DA OFERTA
- 7 FATORES DE RISCO



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





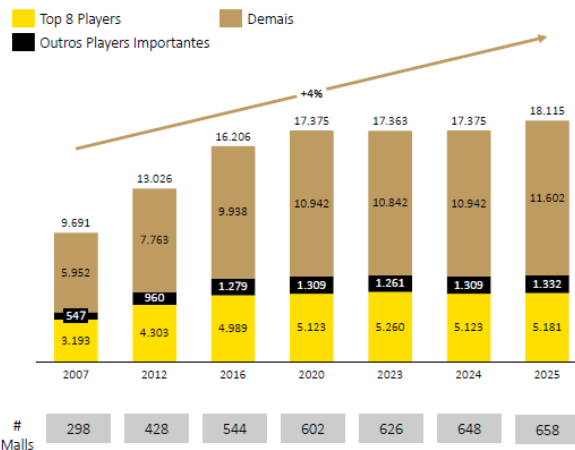
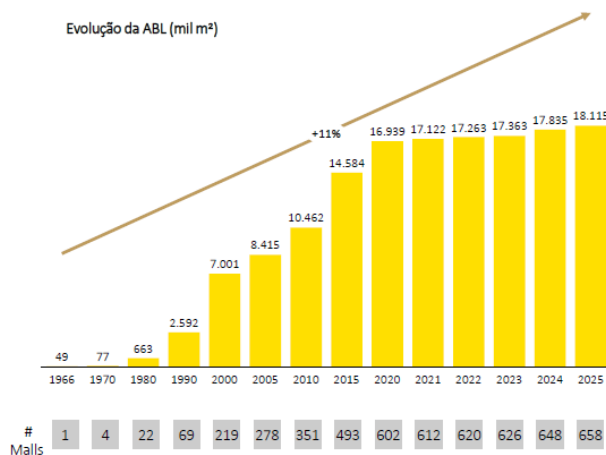
IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

NOS ÚLTIMOS ANOS O SETOR DE SHOPPING CENTERS SE MANTEVE NOS MESMO PATAMARES EM TERMOS DE ÁREA

Evolução da ABL (mil m²)



Fonte: Abrasco, Censo 2025/2026.

(1) Top 8 Players: Iguatemi, Multiplan, Allos, JCPM, Ancar Ivenhoe, Almeida Junior.

(2) Outros Importantes: Allos Administradores, Gafisa, Gafisa Brasil, Grupo Solfer, Jofa, Lumine Soluções Em Shopping Centers, Sa Cavalcante, Sbc Administração, Tenco Shopping Centers, Terral.

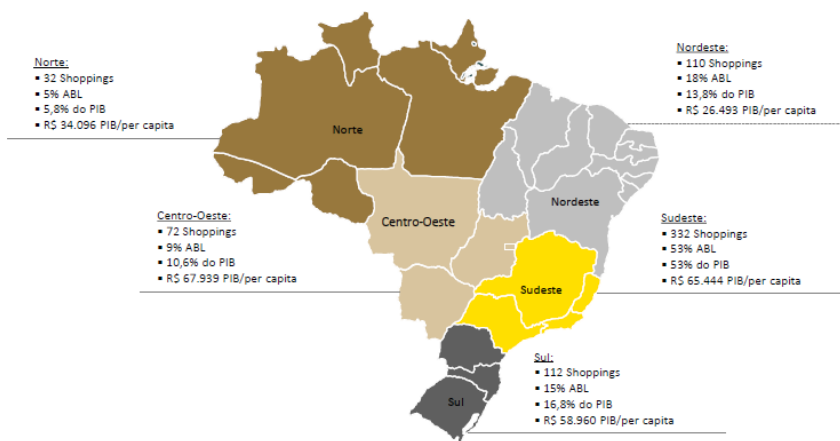
LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

IGUATEMI
SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

... ATINGINDO, EM 2025, UM TOTAL DE 658 SHOPPINGS COM MAIS DE 18 MILHÕES DE M² DE ABL

Distribuição de Shopping Centers e ABL



Fonte: Abrasco (censo 2025/2026) | IBGE - PIB e PIB/per capita - Cidades e Municípios do Brasil - 2024

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

IGUATEMI
SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRES NO IGUATEMI ESPLANADA

Terrenos comercializados no complexo

2T12



Perfil: Offices
Área Priv: 15.988 m²
Status: Em operação

R\$ 11,5 mi de transação



3T21



Perfil: Residencial
Área Priv: 21.425 m²
Status: Projeto em Aprovação

R\$ 20,12 mi de transação

4T20



Perfil: Corporativo
Área Priv: 15.244 m²
Status: Em obra

R\$ 8,5 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
SA

19

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRES NO IGUATEMI SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Terrenos comercializados no complexo

1T14



Perfil: Residencial
Área Priv: 17.352 m²
Status: Em operação

R\$ 8,5 mi de transação



1T13



Perfil: Offices
Área Priv: 11.000 m²
Status: Em operação

R\$ 9,32 mi de transação



3T19



Perfil: Residencial
Área Priv: 13.000 m²
Status: Em obra

R\$ 9 mi de transação

4T13



Perfil: Hotel
Área Priv: 4.330 m²
Status: Em operação

R\$ 8,5 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
SA

20



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRES NO GALLERIA SHOPPING

Terrenos comercializados no complexo

4T18



Perfil: Corporativo
Área Priv: 14.215 m²
Status: Em operação
Participação
Iguatemi: 7.540 m²
de Área Privat.
Capex Iguatemi:
R\$ 74 mi

R\$ 14,75 mi de
transação



4T20



Perfil: Multifamily
Área Priv: 8.000 m²
Status: Terreno
Comercializado

R\$ 11,15 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
SA

21

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: 8.76 mil 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
SA

22



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRE NO IGUATEMI PORTO ALEGRE

Terrenos comercializados no complexo



2T12



Área Priv: 10.276 m²
Status: Em Operação
Participação Iguatemi: 42,6% 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 SA

23

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRES NO PRAIA DE BELAS SHOPPING

Terrenos comercializados no complexo



4T09

Perfil: Offices
Área Priv: 38.600 m²
Status: Em operação

R\$ 11 mi de transação

2T10

Perfil: Office
Status: Em operação

R\$ 25,7 mi de transação

1T07

Perfil: Office
Área Priv: 7.800 m²
Status: Comercializado

(1) Valor total de transação
Internal Use Only

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



IGUATEMI SA

24



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 5 INFORMAÇÕES DA OFERTA
- 6 CONTATOS DA OFERTA
- 7 FATORES DE RISCO



IGUATEMI
SA

25

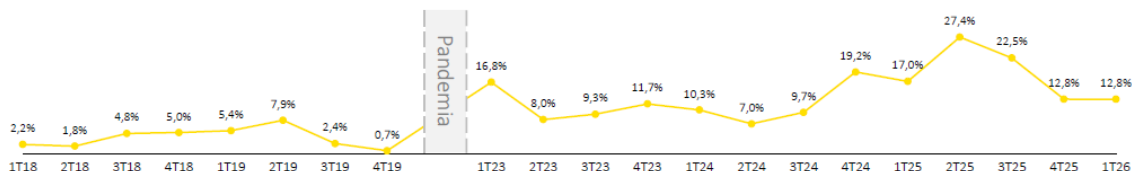
LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

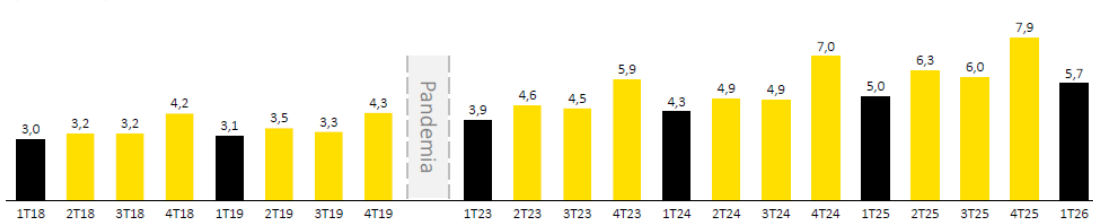
INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS TOTAIS

(Crescimento % ano contra ano)



(Em R\$ bilhões)



IGUATEMI
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



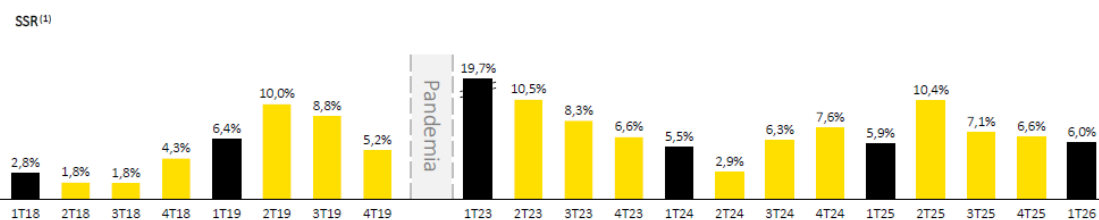
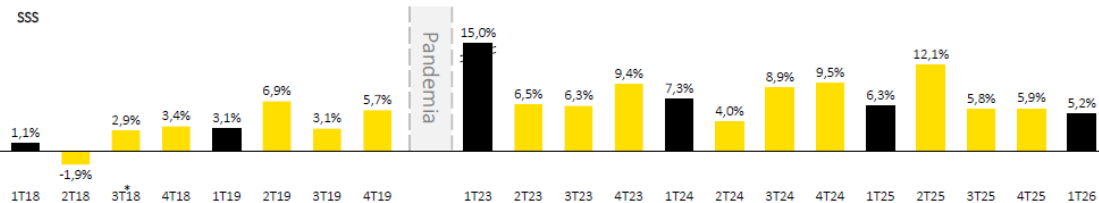
IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

INDICADORES OPERACIONAIS

INDICADORES MESMAS LOJAS



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

Internal Use Only

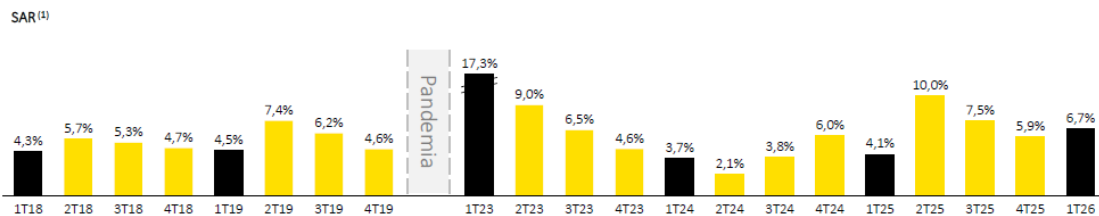
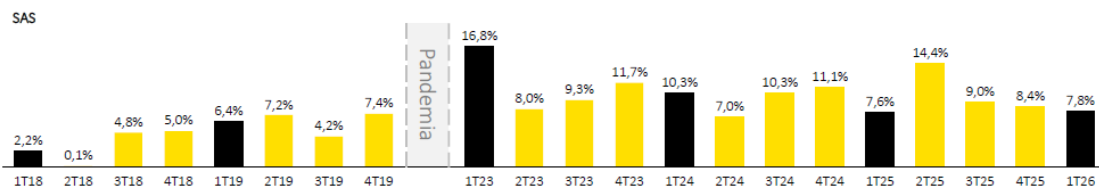
LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



MATERIAL PUBLICITÁRIO

INDICADORES OPERACIONAIS

INDICADORES MESMAS ÁREAS



(1) Same-Area Rent líquido de desconto

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

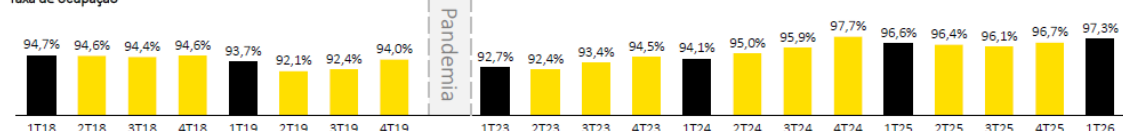
Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

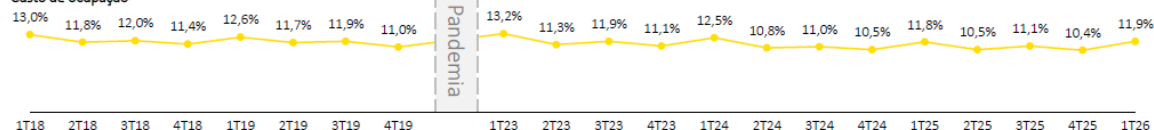
INDICADORES OPERACIONAIS

OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

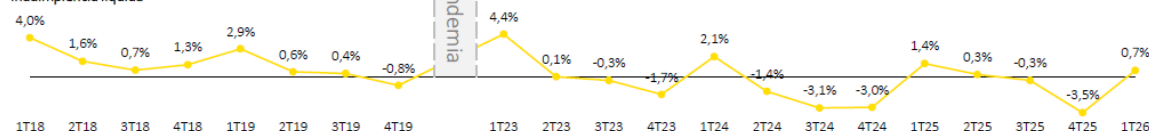
Taxa de ocupação



Custo de ocupação⁽¹⁾



Inadimplência líquida



(1) Custo de Ocupação líquido de desconto.

(2) Com a prorrogação 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.

Internal Use Only

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



9

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ Mil

DRE Ajustada - Sem linearização e Swap (R\$ mil)	1T26	1T25	Var. %
Receita Bruta	414.754	371.441	11,7%
Impostos e descontos	-45.887	-41.466	10,7%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-	-	-
Receita Líquida	368.867	329.975	11,8%
Custos e Despesas administrativas	-108.657	-97.427	11,5%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	144.535	11.292	1180,0%
Resultado de Equivalência Patrimonial	472	393	20,2%
EBITDA ajustado ⁽²⁾	405.218	244.232	65,9%
Margem EBITDA ajustada	109,9%	74,0%	35,8 p.p.
Depreciação e Amortização	-35.243	-24.621	43,1%
EBIT	369.975	219.611	68,5%
Margem EBIT	100,3%	66,6%	33,7 p.p.
Receitas Financeiras	57.205	37.639	52,0%
Despesas Financeiras	-157.955	-119.679	32,0%
IR e CSLL	-29.744	-23.703	25,5%
Participação dos minoritários	-23	-27	-11,9%
Lucro Líquido	239.458	113.842	110,3%
Margem Líquida	64,9%	34,5%	30,4 p.p.
FFO	274.700	138.463	98,4%
Margem FFO	74,5%	42,0%	32,5 p.p.

Internal Use Only

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



30



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

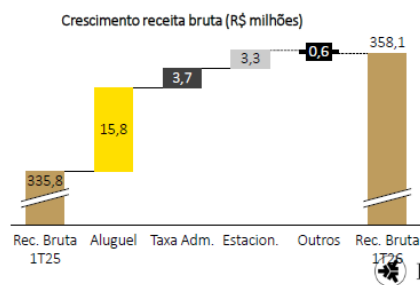
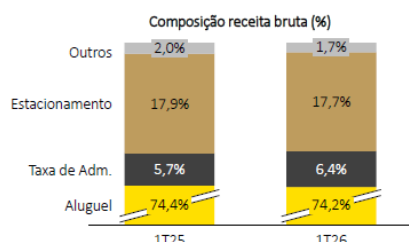
Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RESULTADO SHOPPINGS

RECEITA BRUTA – R\$ MIL

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	1T26	1T25	Var. %
Aluguel Mínimo Mensal	220.489	210.484	4,8%
Aluguel Percentual	19.705	15.594	26,4%
Locação Temporária	25.566	23.909	6,9%
Taxa de Administração	22.915	19.219	19,2%
Estacionamento	63.382	60.052	5,5%
Outros (Shopping)	6.010	6.577	-8,6%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	56.689	35.605	59,2%
Receita Bruta	414.754	371.441	11,7%



Internal Use Only

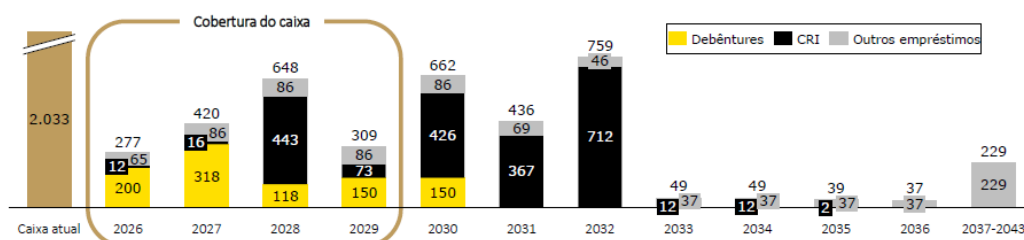
LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

IGUATEMI SA 31

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ENDIVIDAMENTO

Cronograma de Amortização da Dívida



Dados consolidados (R\$ mil)	31/03/26	31/12/25	Var. %
Dívida total	3.941.725	3.964.050	-0,6%
Disponibilidades	2.033.267	1.753.854	15,9%
Dívida líquida	1.908.458	2.210.196	-13,7%
EBITDA (LTM)	1.437.961	1.268.313	13,4%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ (LTM)	1.477.612	1.316.682	12,2%
Dívida líquida/EBITDA	1,33x	1,74x	-0,42
Dívida líquida/EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	1,29x	1,68x	-0,39
Custo da dívida (% CDI)	102,2%	102,0%	0,2 p.p.
Prazo da dívida (anos)	4,5	4,7	-0,22

Dívida Líquida/EBITDA:
1,60X
desconsiderando o ganho
de capital as vendas de
participações minoritárias
no 1T26 e 2T25.

(1) Excluindo o efeito da linearização e o resultado SWAP das opções.
Internal Use Only

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

IGUATEMI SA 32



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

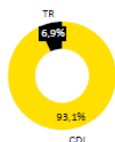
Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

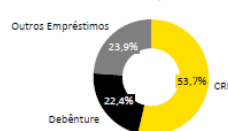
IGUATEMI S.A.

Endividamento - Perfil da Dívida 1T26

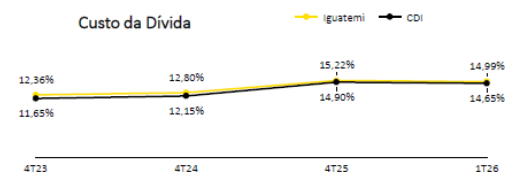
Perfil da Dívida por Indexador



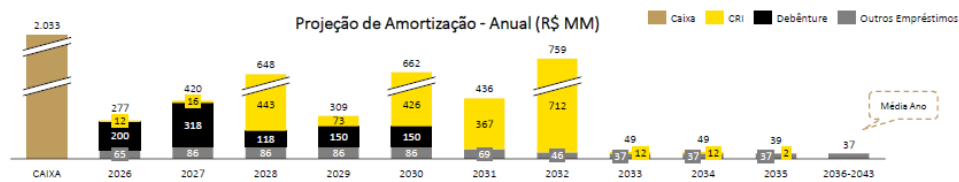
Perfil da Dívida por Modalidade



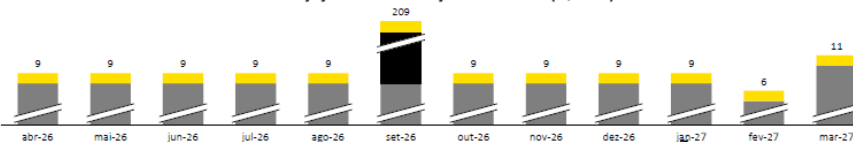
Custo da Dívida



Projeção de Amortização - Anual (R\$ MM)



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



Internal Use Only

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

IGUATEMI S.A. 33

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 5 INFORMAÇÕES DA OFERTA
- 6 CONTATOS DA OFERTA
- 7 FATORES DE RISCO

IGUATEMI S.A. 34

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

TERMOS E CONDIÇÕES

Securitizadora/Emissora	Opea Securitizadora S.A.
Coordenador Líder	Banco Safra
Coordenadores	Banco Santander e XP Investimentos
Valor Mobiliário objeto da Oferta Pública	Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI
Devedora	Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
Lastro	Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 14ª emissão da Devedora
Volume da Oferta	R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Regime de Colocação	Garantia Firme para o volume de R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais)
Séries	Série única
Prazo Duration	8 anos 5,2 anos
Amortização	Bullet (no vencimento)
Juros	Semestral, sem carência
Taxa Teto	97,00% do CDI a.a.

IGUATEMI S.A. 35

Internal Use Only

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TERMOS E CONDIÇÕES

Destinação de Recursos	Os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora serão destinados diretamente e/ou pelas suas controladas, diretas ou indiretas, e/ou investidas, considerando inclusive o condomínio ou consórcios dos shopping centers, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma de imóveis
Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Antecipada Facultativa	Permitido, nos termos da escritura de emissão de Debêntures, a exclusivo critério da Devedora a qualquer tempo, conforme prêmios abaixo: (i) Data de Emissão até 22 de junho de 2028 (exclusive): 0,40%; (ii) 22 de junho de 2028 (inclusive) até 22 de junho de 2029 (exclusive): 0,30%; (iii) 22 de junho de 2029 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive): 0,20%.
Oferta de Resgate Antecipado dos CRI	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado para a totalidade das Debêntures, podendo o 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
Garantias	Clean
Rating Preliminar ¹	AAA(EXP)sf(bra), atribuído pela Fitch
Escriturador e Banco Liquidante	Itaú Corretora de Valores S.A.
Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Público Alvo	Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados
Distribuição e Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Notas: (1) Esta classificação foi realizada em 20 de maio de 2026, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

IGUATEMI S.A. 36

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

CRONOGRAMA INDICATIVO

Nº	Evento	Data (1) (2)
	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM.	
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	20.05.2026
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow).	21.05.2026
3.	Início do Período de Reserva.	27.05.2026
4.	Encerramento do Período de Reserva.	18.06.2026
5.	Procedimento de Bookbuilding. Concessão do registro automático da Oferta pela CVM.	19.06.2026
6.	Disponibilização do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	22.06.2026
7.	Data de liquidação financeira dos CRI.	24.06.2026
8.	Data Máxima para Disponibilização do Anúncio de Encerramento.	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

Fonte: Companhia. | Notas: (1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma de distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelos Coordenadores ao mercado e à CVM. Além disso, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. (2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.



IGUATEMI
SA

37

Internal Use Only

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 5 INFORMAÇÕES DA OFERTA
- 6 CONTATOS DA OFERTA
- 7 FATORES DE RISCO



IGUATEMI
SA

38

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



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

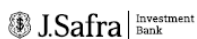


IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONTATO DE DISTRIBUIÇÃO



André Kitahara
Januária Rotta
Alexandre Baldrigue
Bruna Carmona
Victoria Matos
Pedro Sene

fi.sales@safra.com.br



Marco Antonio Brito
João Vicente da Silva
Boanerges Pereira
Roberto Basaglia
Bruna Faria Zanini
Fernanda Pereira
Pedro Toledo
Júlia Tamanaha

distribuicaorf@santander.com.br



Gustavo Oxer
André Mori
Antônio Santos
Carlos Antonelli
Fernando Leite
Guilherme Pontes
Helom Assada
Hugo Chubatsu
João Frederico
Lilian Rech
Luiza Lima
Mateus Neves
Raphaela Oliveira

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONTATO



Guido Oliveira
CFO e Diretor de Relações com Investidores

Marcos Souza
Diretor

Victor Barbosa
Gerente

Victor Conceição
Analista

Ana Beatriz Lima
Analista

Tel.: +55 11 3137-7037/7134
Site: <https://ri.iguatemi.com.br/>
E-mail: ri@iguatemi.com.br



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

AGENDA

- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 5 INFORMAÇÕES DA OFERTA
- 6 CONTATOS DA OFERTA
- 7 FATORES DE RISCO

 **IGUATEMI** SA 41

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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers



20. ANEXOS

ANEXO I	- REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SECURITIZADORA
ANEXO II	- ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO III	- REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA
ANEXO IV	- ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA
ANEXO V	- TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VI	- ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO VII	- ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO VIII	- DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO
ANEXO IX	- DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO X	- DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
ANEXO XI	- DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



ANEXO I

REUNIÃO DO CONSELHO DE
ADMINISTRAÇÃO DA SECURITIZADORA





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL OPEA SECURITIZADORA S.A.			
TÍTULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300157648	CNPJ 02.773.542/0001-22	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 369.782/25-2	DATA DO ARQUIVAMENTO 31/10/2025

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 14/11/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 10:54:02	CÓDIGO DE CONTROLE 280663865
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 14/11/2025 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





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

**E.R. 111
SIMPI**

31 10 25

CAPA DO REQUERIMENTO

FIQUETA PROTOCOLO



**JUCESP PROTOCOLO
3.170.381/25-8**



CONTROLE INTERNET

035359624-8



DADOS CADASTRAIS

ATO Alteração de Endereço; Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz;					
NOME EMPRESARIAL OPEA SECURITIZADORA S.A.				PORTE Normal	JUC E.R. 111 SIMPI 31 10 25
LOGRADOURO Rua Girassol		NÚMERO 555	COMPLEMENTO TORRE C-PARTE	CEP 05433-001	
MUNICÍPIO São Paulo		UF SP	TELEFONE	EMAIL	JUC E.R. 111 SIMPI 31 10 25
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 02.773.542/0001-22	NIRE - SEDE 3530015764-8			
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: KELLY CRISTINA VIEIRA (Procurador)			VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 562,70 DARF: R\$,00	SEQ. DOC. 1/4	PROT
ASSINATURA:			DATA: 22/10/2025		

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO	CARIMBO ANÁLISE
ANEXOS:		ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
☒ DBE ☒ Procuração ☐ Alvará Judicial ☐ Formal de Partilha ☐ Balanço Patrimonial ☒ Outros <i>Decl. Aut</i>		
EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE ☒ Documentos Pessoais ☐ Laudo de Avaliação ☐ Jornal ☐ Protocolo / Justificação ☐ Certidão		
OBSERVAÇÕES:		

Versão: VRE-Report : 1.0.0.0

22/10/2025 14:43:35 - Página 1 de 3



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 13 DE OUTUBRO DE 2025

1. **HORA, DATA E LOCAL:** Às 10:30h do dia 13 de outubro de 2025, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, 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: (i) alteração do endereço da sede da Companhia; e (ii) distribuição de dividendos adicionais referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024;

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 Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001.

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 Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais,

1

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ASUACYSYMF-5GpQ-TJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

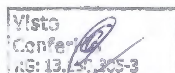




IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
13.10.25



escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

(ii) a distribuição de dividendos complementares no montante de R\$ 12.786.698,48 (doze milhões, setecentos e oitenta e seis mil, seiscentos e noventa e oito reais e quarenta e oito centavos), de forma que o valor total de dividendos referentes ao exercício de 2024 perfaz R\$ 27.909.700,44 (vinte e sete milhões, novecentos e nove mil, setecentos reais e quarenta e quatro centavos), considerando o já aprovado na Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2025, na proporção da participação dos acionistas.

(iii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos do Anexo I da presente ata; e

(iv) 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, 13 de outubro de 2025.

(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/USUACYSWF-5GP9QTJNNW>.



2



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP

31 10 25

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 13 de outubro de 2025)



Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune	Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretora	Cargo: Diretor



3

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUAC:YSYMF-5G9GCTJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
31.10.25
ANEXO



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 Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, 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;

4

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUAC:YSYMF:SGPQC:TJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
311025



(v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;



(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\$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um 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

5

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSYMF-5GPPQ-TJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
31.10.25



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.

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.

7

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSMF-5GP9QTJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



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.

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.

8

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUAC:YSYMF:SGPQQTJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
31 10 25



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 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

9

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP

31.10.25



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.

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

10

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registromovis.org.br/validar/USUAC-YSTWF-5GPQC-TJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
31.10.25



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
- (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.

11

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSYMF-5GPPQTJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
311025



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 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

12

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUAC:YSTMF-5GP4Q-TJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
31 10 25



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), para assinatura de escrituras públicas de compra e venda de imóveis consolidados em nome da Companhia em razão de execução de garantias fiduciárias, bem como a respectiva transmissão de propriedade a terceiros adquirentes em leilão ou através de venda direta; 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 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 representação prevista neste Estatuto Social.

13

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSYWF-5GPPQ-TNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



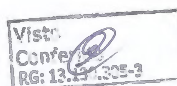


IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP

31.10.25



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, devendo 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 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.

14

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSYMF5GPDQTJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

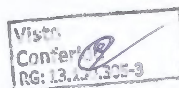




IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
31.10.25



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.

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

15

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSYWF-5GP9QTJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

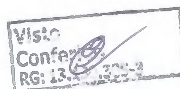




IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
31 10 25



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.

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

16

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSYMF-5GPPQTJUNW>.



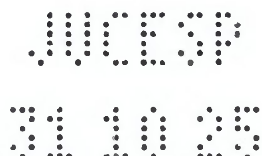
Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



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(eis) 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.

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

17

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSYMF5GP9QTJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP

31 10 25



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.

18

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSYMF-5GP9QTJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



|| | opea



OUTORGANTES:

1. **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, 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 sob o nº 02.773.542/0001-22;
2. **Consignados I Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros**, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 22 e 23, sala 03, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 29.894.663/0001-89;
3. **Opea Holding S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 47.612.931/0001-04;
4. **Opea Sociedade de Crédito S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05;
5. **Opea SPE 01 Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 51.571.299/0001-75;
6. **Opea SPE 02 Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.009.143/0001-59;
7. **SPVCRED I Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 25.116.715/0001-35;
8. **SPVCRED II Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.433.778/0001-88;
9. **True Administradora Fiduciária de Garantias S.A.**, com sede na Avenida Santo

opea.com.br



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/EATM-PMW5K-8S326-NEUVM>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP

JUCESP

|| | opea

Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00;

- 10. Maximus Servicer Assessoria e Consultoria em Recebíveis Ltda.**, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, conjunto 24, Pinheiros, CEP 05407-003, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.894.972/0001-23;
- 11. OPEA ASSESSORIA DE CRÉDITO LTDA.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.204.136/0001-98.

OUTORGADA:

Kelly Cristina Vieira, brasileira, casada, bibliotecária, portadora da cédula de identidade RG nº 29.494.947-1 SSP/SP e inscrita no CPF sob nº 272.357.138-60, com endereço comercial na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

PODERES:

A outorgada fica autorizada a representar, em conjunto ou separadamente, todos os outorgantes perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, com amplos poderes para:

- Protocolar, assinar, apresentar e retirar documentos e atos societários de interesse dos outorgantes, como contratos sociais, alterações, atas, procurações, distratos e declarações;
- Assinar requerimentos e formulários próprios da JUCESP;
- Retirar exigências, prestar esclarecimentos e promover os atos necessários ao registro e arquivamento de documentos;
- Solicitar certidões, obter informações e retirar documentos;
- Praticar todos os demais atos que se fizerem necessários ao fiel cumprimento deste mandato, inclusive substabelecer, total ou parcialmente, com ou sem reserva de poderes.

VIGÊNCIA:

opea.com.br



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://validade/EATMM-PWW5K-8SC28-NEUWM>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP

31 JUL 2025

||| opea

Esta procuração terá validade de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura.
São Paulo, 29 de Julho de 2025.

PELAS OUTORGANTES:

1. _____
[Representante Legal da OPEA SECURITIZADORA S.A.]
2. _____
[Representante Legal da Consignados I Companhia Securitizadora]
3. _____
[Representante Legal da Opea Holding S.A.]
4. _____
[Representante Legal da Opea Sociedade de Crédito S.A.]
5. _____
[Representante Legal da Opea SPE 01 Securitizadora]
6. _____
[Representante Legal da Opea SPE 02 Securitizadora]
7. _____
[Representante Legal da SPVCRED I]
8. _____
[Representante Legal da SPVCRED II]
9. _____
[Representante Legal da True Administradora Fiduciária]
10. _____
[Representante Legal da Maximus Servicer]
11. _____
[Representante Legal da OPEA ASSESSORIA DE CRÉDITO LTDA.]

opea.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/EATMM-PMWSK-ASG26-NEUWM>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

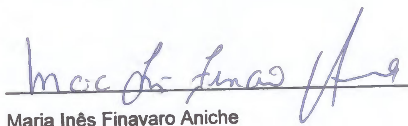
Eu, Maria Inês Finavaro Aniche, com inscrição ativa no OAB/SP sob o nº 86.665, expedida em 14/05/2009, inscrito no CPF nº 994.143178-72, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original:

Documentos apresentados

OPEA SECURITIZADORA S.A.

1 VIA CNH DIGITAL – KELLY CRISTINA VIEIRA – PROCURADORA – 1 PÁGINA

São Paulo, 23 de outubro de 2025


Maria Inês Finavaro Aniche



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL OPEA SECURITIZADORA S.A.			
TÍTULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300157648	CNPJ 02.773.542/0001-22	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 369.782/25-2	DATA DO ARQUIVAMENTO 31/10/2025

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 14/11/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 10:54:02	CÓDIGO DE CONTROLE 280663865
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 14/11/2025 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





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

**E.R. 111
SIMPI**

31 10 25

CAPA DO REQUERIMENTO

FIQUETA PROTOCOLO



**JUCESP PROTOCOLO
3.170.381/25-8**



CONTROLE INTERNET
035359624-8



DADOS CADASTRAIS

ATO Alteração de Endereço; Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz;			
NOME EMPRESARIAL OPEA SECURITIZADORA S.A.		PORTO Normal	JUC E.R. 111 SIMPI 31 10 25
LOGRADOURO Rua Girassol	NÚMERO 555	COMPLEMENTO TORRE C-PARTE	
MUNICÍPIO São Paulo	UF SP	CEP 05433-001	SEQ. DOC 1/4
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 02.773.542/0001-22	NIRE - SEDE 3530015764-8	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: KELLY CRISTINA VIEIRA (Procurador)		VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 562,70 DARF: R\$,00	PROT
ASSINATURA: DATA: 22/10/2025			

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO JUCESP E.R. 111 - SIMPI SÃO PAULO 31 OUT 2025 08147 PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO	CARIMBO ANÁLISE JUCESP SIMPI - SÃO PAULO DEFERIDO 31 OUT 2025 Elaine Ferrara Assessor Técnico do Registro Público RG: 13.130.305-3
ANEXOS: ☒ DBE ☒ Procuração ☐ Alvará Judicial ☐ Formal de Partilha ☐ Balanço Patrimonial ☒ Outros <i>Decl. Aut</i>		EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE ☒ Documentos Pessoais ☐ Laudo de Avaliação ☐ Jornal ☐ Protocolo / Justificação ☐ Certidão
OBSERVAÇÕES:		ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO JUCESP 31 OUT 2025 SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP MARTINA CENTURION DARDANI SECRETÁRIA GERAL 369.782/25-2

Versão: VRE-Reports : 1.0.0.0

22/10/2025 14:43:35 - Página 1 de 3



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 13 DE OUTUBRO DE 2025

1. **HORA, DATA E LOCAL:** Às 10:30h do dia 13 de outubro de 2025, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, 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: (i) alteração do endereço da sede da Companhia; e (ii) distribuição de dividendos adicionais referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024;

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 Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001.

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 Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais,

1

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/ASUACYSYMF-5Gp-Q-TJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

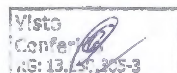




IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
13.10.25



escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

(ii) a distribuição de dividendos complementares no montante de R\$ 12.786.698,48 (doze milhões, setecentos e oitenta e seis mil, seiscentos e noventa e oito reais e quarenta e oito centavos), de forma que o valor total de dividendos referentes ao exercício de 2024 perfaz R\$ 27.909.700,44 (vinte e sete milhões, novecentos e nove mil, setecentos reais e quarenta e quatro centavos), considerando o já aprovado na Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2025, na proporção da participação dos acionistas.

(iii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos do Anexo I da presente ata; e

(iv) 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, 13 de outubro de 2025.

(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/USUACYSWF-5GP9QTJNNW>.



2



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP

31 10 25

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 13 de outubro de 2025)



Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune	Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretora	Cargo: Diretor



3

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUAC:YSYMF-5G9GCTJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
31.10.25
ANEXO



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 Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, 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;

4

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUAC:YSYMF:SGPQC:TJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
311025



(v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;



(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\$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um 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

5

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSYMF-5GPPQ-TJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
31.10.25



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 conversíveis 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.

6

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse: <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUAC-YSYMF-5GPPQ-TJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
31.10.25



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.

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.

7

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSMF-5GP9QTJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



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.

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.

8

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUAC:YSYMF:SGPQQTJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
31 10 25



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 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

9

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUAC-YSYMF-5GPPQ-TJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP

31.10.25



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.

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

10

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registromovis.org.br/validar?USUAC=YSTWF-5GPQC-TJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

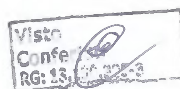




IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
31.10.25



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
- (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.

11

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUAC-YSYMF-5GP9QTJNNW>.



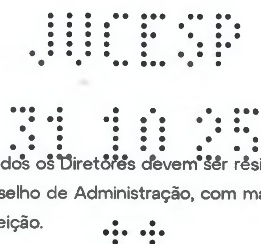
Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



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 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

12

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUAC:YSTMF-5GP4Q-TJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

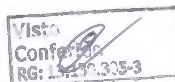




IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
31 10 25



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), para assinatura de escrituras públicas de compra e venda de imóveis consolidados em nome da Companhia em razão de execução de garantias fiduciárias, bem como a respectiva transmissão de propriedade a terceiros adquirentes em leilão ou através de venda direta; 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 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 representação prevista neste Estatuto Social.

13

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse: <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSYMF-5GPPQ-TNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



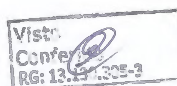


IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP

31.10.25



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, devendo 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 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.

14

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSYMF5GPDQTJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

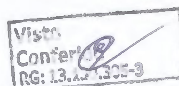




IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
31.10.25



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.

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

15

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSWF-5GP9CTJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

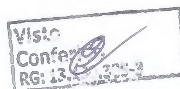




IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
31 10 25



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.

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

16

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSYMF-5GPPQTJUNW>.



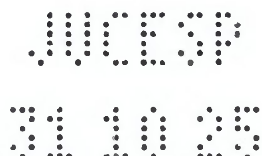
Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



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(eis) 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.

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

17

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSYMF5GP9QTJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP

31 10 25



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.

18

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/USUACYSYMF-5GP9QTJNNW>.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



||| opea



OUTORGANTES:

1. **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, 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 sob o nº 02.773.542/0001-22;
2. **Consignados I Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros**, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 22 e 23, sala 03, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 29.894.663/0001-89;
3. **Opea Holding S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 47.612.931/0001-04;
4. **Opea Sociedade de Crédito S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05;
5. **Opea SPE 01 Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 51.571.299/0001-75;
6. **Opea SPE 02 Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.009.143/0001-59;
7. **SPVCRED I Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 25.116.715/0001-35;
8. **SPVCRED II Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.433.778/0001-88;
9. **True Administradora Fiduciária de Garantias S.A.**, com sede na Avenida Santo

opea.com.br



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/EATM-PMW5K-8S326-NEUVM>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP

JUCESP

|| | opea

Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00;

- 10. Maximus Servicer Assessoria e Consultoria em Recebíveis Ltda.**, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, conjunto 24, Pinheiros, CEP 05407-003, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.894.972/0001-23;
- 11. OPEA ASSESSORIA DE CRÉDITO LTDA.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.204.136/0001-98.

OUTORGADA:

Kelly Cristina Vieira, brasileira, casada, bibliotecária, portadora da cédula de identidade RG nº 29.494.947-1 SSP/SP e inscrita no CPF sob nº 272.357.138-60, com endereço comercial na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

PODERES:

A outorgada fica autorizada a representar, em conjunto ou separadamente, todos os outorgantes perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, com amplos poderes para:

- Protocolar, assinar, apresentar e retirar documentos e atos societários de interesse dos outorgantes, como contratos sociais, alterações, atas, procurações, distratos e declarações;
- Assinar requerimentos e formulários próprios da JUCESP;
- Retirar exigências, prestar esclarecimentos e promover os atos necessários ao registro e arquivamento de documentos;
- Solicitar certidões, obter informações e retirar documentos;
- Praticar todos os demais atos que se fizerem necessários ao fiel cumprimento deste mandato, inclusive substabelecer, total ou parcialmente, com ou sem reserva de poderes.

VIGÊNCIA:

opea.com.br



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://validade/EATMM-PWW5K-8SC28-NEUWM>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP

31 JUL 2025

||| opea

Esta procuração terá validade de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura.
São Paulo, 29 de Julho de 2025.

PELAS OUTORGANTES:

1. _____
[Representante Legal da OPEA SECURITIZADORA S.A.]
2. _____
[Representante Legal da Consignados I Companhia Securitizadora]
3. _____
[Representante Legal da Opea Holding S.A.]
4. _____
[Representante Legal da Opea Sociedade de Crédito S.A.]
5. _____
[Representante Legal da Opea SPE 01 Securitizadora]
6. _____
[Representante Legal da Opea SPE 02 Securitizadora]
7. _____
[Representante Legal da SPVCRED I]
8. _____
[Representante Legal da SPVCRED II]
9. _____
[Representante Legal da True Administradora Fiduciária]
10. _____
[Representante Legal da Maximus Servicer]
11. _____
[Representante Legal da OPEA ASSESSORIA DE CRÉDITO LTDA.]

opea.com.br



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/EATMM-PMWSK-ASG26-NEUWM>.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

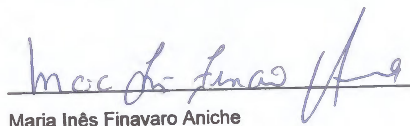
Eu, Maria Inês Finavaro Aniche, com inscrição ativa no OAB/SP sob o nº 86.665, expedida em 14/05/2009, inscrito no CPF nº 994.143178-72, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original:

Documentos apresentados

OPEA SECURITIZADORA S.A.

1 VIA CNH DIGITAL – KELLY CRISTINA VIEIRA – PROCURADORA – 1 PÁGINA

São Paulo, 23 de outubro de 2025


Maria Inês Finavaro Aniche



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



ANEXO III

REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: 1F2B821E-F666-8756-80D3-D8845297F945

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 20 DE MAIO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL:** em 20 de maio de 2026, às 09:00 horas, na sede do IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, Jardim Europa, 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 Jereissati; e Secretário: Pedro Jereissati.
4. **ORDEM DO DIA:** examinar, discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - (I) autorizar a lavratura da presente ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações");
 - (II) a emissão, formalização e operacionalização, pela Companhia, da 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, no Valor Total da Emissão (conforme abaixo definido) 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 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, 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 Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1" sob o número 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº. 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Escritura de Emissão" e "Debenturista" ou "Securitizadora", respectivamente), sendo que as Debêntures serão subscritas exclusivamente pelo Debenturista, para compor integralmente o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) emissão, em classe única, em série única, da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, 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 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 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), nos termos da Lei nº 14.430,

1

Assinado por:  Emme Jaeger
01895659777C433

Desenhado por:  Pedro Jereissati
02607697ED8C408





Docusign Envelope ID: 1F2B821E-F666-8756-80D3-D8845297F945

de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Resolução 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 dos CRI, qual seja, de R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais), com a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”), por meio do “Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.”, a ser celebrado entre a Companhia, o Debenturista, os Coordenadores e a J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal Ltda. (“Contrato de Distribuição”);

- (III) 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, incluindo, mas não se limitando, ao aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido); (b) celebração do 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 agente de liquidação, os Coordenadores, o escriturador, o Agente Fiduciário dos CRI, 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 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
- (IV) 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) a (iii) 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) autorizar a lavratura da presente ata na forma de sumário;
- (II) nos termos do artigo 59, parágrafo primeiro, da 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:

2

Assinado por:  
0180809F77C433 02507E07EB8C468





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: 1F2B821E-F666-8756-80D3-D8845297F945

- (a) **Número da Emissão:** a Emissão representa a 14ª (décima quarta) emissão de Debêntures da Companhia;
- (b) **Número de Séries:** a Emissão será realizada em série única;
- (c) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão será de R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão");
- (d) **Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será aquela que vier a ser definida na Escritura de Emissão ("Data de Emissão");
- (e) **Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:** as Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, 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 do Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas até a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido). Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação quanto à inscrição do Debenturista, a Companhia deverá, dentro do prazo estabelecido na Escritura de Emissão, 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;
- (f) **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 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 (conforme vier a ser definido na Escritura de Emissão), ainda que não tenha havido a integralização das Debêntures. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário na data da primeira integralização das Debêntures ("Data de Integralização"), com recursos decorrentes da integralização dos CRI na conta corrente de titularidade do Debenturista que vier a ser indicada na Escritura de Emissão. Em caso de integralização das Debêntures em mais de uma data, as Debêntures que venham a ser integralizadas em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização serão integralizadas na Conta de Livre Movimentação (conforme vier a ser definido na Escritura de Emissão), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização;
- (g) **Quantidade de Debêntures:** serão emitidas 535.000 (quinhentas e trinta e cinco mil) Debêntures, em série única;

3

Assinado por:  Descartado por: 
01895858777C433 026787E180C408





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: 1F2B821E-F666-8756-80D3-D8845297F945

(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 será estabelecido no Termo de Securitização;

(n) Prazos e Data de Vencimento: observado o que vier a ser disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido), resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI (conforme abaixo definido) e/ou Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), conforme previstas na Escritura de Emissão, o prazo de vencimento das Debêntures será de 2.920 (dois mil novecentos e vinte) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data que vier a ser definida na Escritura de Emissão (“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, consequentemente, 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, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma dos imóveis que vierem a ser indicados no Anexo II da Escritura de Emissão;

(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 do Patrimônio

4

Assinado por:  Desenhado por: 
01805059777C433 0260787E3B0C408





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: 1F2B821E-F666-8756-80D3-D8845297F945

Separado (conforme vier a ser definido na Escritura de Emissão) a ser indicada na Escritura de Emissão, através de TED ou outro meio de depósito;

(q) Atualização Monetária das Debêntures: o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;

(r) Coleta de Intenção de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*): será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, com a Companhia, a taxa final para a remuneração dos CRI, e, consequentemente, a taxa final para a Remuneração das Debêntures, observada a Taxa Teto (conforme abaixo definido) ("Procedimento de *Bookbuilding*"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem necessidade de nova aprovação societária pela Companhia, ou de realização de assembleia especial de Titulares dos CRI;

(s) Distribuição Parcial: não será admitida distribuição parcial no âmbito da Emissão e da Oferta;

(t) Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual 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 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), limitado a 97,00% (noventa e sete inteiros por cento) ("Taxa Teto" e "Remuneração", respectivamente). A Remuneração das Debêntures será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a fórmula que vier a ser prevista na Escritura de Emissão;

(u) Pagamento da Remuneração: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa, resgate antecipado decorrente de Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI e/ou Resgate Antecipado Obrigatório, conforme os termos que vierem a ser previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, sem carência, a partir da Data de Emissão, sempre nos dias e meses que vierem a ser indicadas no Anexo I da Escritura de Emissão (cada uma das datas, uma "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, Resgate Antecipado Facultativo,

5

Assinado por:  Descartado por: 
01805050777C433 026707E7B8C408





Docusign Envelope ID: 1F2B821E-F666-8756-80D3-D8845297F945

Amortização Extraordinária Facultativa, resgate antecipado decorrente de Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado por Disponibilidade da Taxa DI e/ou Resgate Antecipado Obrigatório, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento;

(w) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido ao Debenturista 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 ("Encargos Moratórios");

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

(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, com o consequente cancelamento das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido (i) da 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 (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive), (ii) dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e (iii) de prêmio em percentual equivalente ao indicado na tabela abaixo aplicável à data do Resgate Antecipado Facultativo ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado desde a data do Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento, conforme fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão.

Data do Resgate Antecipado Facultativo	Percentual do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo (ao ano)
Data de Emissão até 22 de junho de 2028 (exclusive)	0,40%
22 de junho de 2028 (inclusive) até 22 de junho de 2029 (exclusive)	0,30%
22 de junho de 2029 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20%

(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 na Escritura de Emissão, realizar amortização antecipada facultativa, limitada a 98% (noventa e

6

Assinado por: Descartado por:
01805059777C433 026787E180C408





Docusign Envelope ID: 1F2B821E-F666-8756-80D3-D8845297F945

oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Companhia será equivalente ao pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, 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, se houver, e (iii) de prêmio em percentual equivalente ao indicado na tabela abaixo aplicável à data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado desde a data da Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento, conforme fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão.

Data da Amortização Extraordinária Facultativa	Percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa (ao ano)
Data de Emissão até 22 de junho de 2028 (exclusive)	0,40%
22 de junho de 2028 (inclusive) até 22 de junho de 2029 (exclusive)	0,30%
22 de junho de 2029 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20%

(aa) Oferta de Resgate Antecipado: a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado para a totalidade das Debêntures, podendo o 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"). O valor a ser pago ao Debenturista será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data do Pagamento da Remuneração das Debêntures anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures 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, se houver; e (iii) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado (conforme vier a ser definido na Escritura de Emissão);

(bb) Resgate Antecipado 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 ("Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI");

7

Assinado por: Descartado por:
01805050777C433 0250787E8BC408





Docusign Envelope ID: 1F2B821E-F666-8756-80D3-D8845297F945

(cc) Aquisição Facultativa: não haverá aquisição facultativa das Debêntures pela Companhia;

(dd) Vencimento Antecipado: poderão ser declaradas antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, podendo o 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 que vierem a ser previstos nas Cláusulas 6.25.1 e 6.25.2 da Escritura de Emissão (cada evento, um "Evento de Vencimento Antecipado"). As Debêntures estarão sujeitas às hipóteses de vencimento antecipado automático e não automático, prazos de curas, limites e/ou valores mínimos (*thresholds*), especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais eventos negociados e definidos no âmbito da Escritura de Emissão;

(ee) Resgate Antecipado Obrigatório: se for verificada (i) a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Emissão das Debêntures; (ii) em caso de cancelamento ou aprovação, pela Companhia, da submissão do pedido de cancelamento de registro de companhia aberta registrada perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60; bem como (iii) caso esta aprovação societária 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 Companhia deverá resgatar a totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Obrigatório"), com seu consequente cancelamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo e forma que vierem a ser previstos na Escritura de Emissão; e

(ff) 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.

(III) 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, incluindo, mas não se limitando, ao aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (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 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

8

Assinado por:  Assinado por: 
1806060977C433... 02507087ED8C468...





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

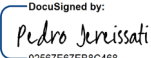
Docusign Envelope ID: 1F2B821E-F666-8756-80D3-D8845297F945

(IV) 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” a “III” 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 Jereissati - Presidente; e Pedro Jereissati - Secretário. Conselheiros Presentes: Carlos Francisco Ribeiro Jereissati; Pedro Jereissati; Carlos Jereissati.

São Paulo/SP, 20 de maio de 2026

CONFERE COM ORIGINAL LAVRADO EM LIVRO PRÓPRIO.

DocuSigned by:

02567E67EB8C468...

Pedro Jereissati
Secretário





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 1F2B821E-F666-8756-80D3-D8845297F945

Status: Concluído

Assunto: 05_IESC_RCA_Aprovação CRI - 14ª Emissão de Debêntures_20.05.2026_v.junta

Envelope fonte:

Documentar páginas: 9

Assinaturas: 17

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Bruno Janzen

Assinatura guiada: Ativado

Rua Angelina Maffei Vita, 200 - 9 andar

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, São Paulo 01451-000

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

bjanzen@iguatemi.com.br

Endereço IP: 163.116.228.116

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Bruno Janzen

Local: DocuSign

19/05/2026 17:18:15

bjanzen@iguatemi.com.br

Eventos do signatário

Assinatura

Registro de hora e data

Bruno Janzen

bjanzen@iguatemi.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado por:

61B95656F77C433...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.175

Enviado: 20/05/2026 09:01:51

Visualizado: 20/05/2026 15:13:47

Assinado: 20/05/2026 15:13:58

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

Pedro Jereissati

pj@iguatemi.com.br

procurador

Iguatemi S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

02567E87EB8C468...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 162.10.28.23

Enviado: 20/05/2026 09:01:51

Visualizado: 20/05/2026 16:11:12

Assinado: 20/05/2026 16:11:33

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Eventos com testemunhas

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos do tabelião

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope

Status

Carimbo de data/hora

Envelope enviado

Com hash/criptografado

20/05/2026 09:01:51

Entrega certificada

Segurança verificada

20/05/2026 16:11:12

Assinatura concluída

Segurança verificada

20/05/2026 16:11:33





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



Eventos de resumo do envelope

Status

Carimbo de data/hora

Concluído

Segurança verificada

20/05/2026 16:11:33

Eventos de pagamento

Status

Carimbo de data/hora





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



ANEXO IV

ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
11 02 22



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
Diretora Jurídica





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DUCE SP
11 02 22

(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. 146.626.458-67; 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.

pu





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

JUCESP
11 02 22

(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.

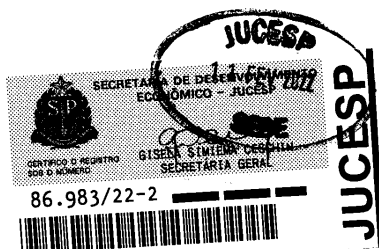
ASSINATURAS

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

QUORUM
11 02 22

ANEXO I

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

Handwritten signature



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DUCE SP
11 02 22

**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

DUCESP
11 02 21

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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DUPLICATA
11 02 22

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 assumirá 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, vídeo-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





DIRESF
11.09.24

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 a 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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DUCESP
11 02 22

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;





01/05/2017
11:02:24

- (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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

PROCURADOR
11 402 21

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 iniciará-se em 1º de janeiro e terminará no dia 31 de dezembro de cada ano.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para a emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 608ª (SEISCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA**

||| opea

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – CVM nº 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

20 de maio de 2026





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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 EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA E DO RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO 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: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 608ª (SEISCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, 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” sob o número 477, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do 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 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do 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 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, 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 608ª (seiscentésima oitava) emissão, em classe única, em série única, 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”:

A amortização extraordinária facultativa das Debêntures nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.3 abaixo.

“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”:

A amortização antecipada obrigatória 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 6.4 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 disponibilizado nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, 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, dos Coordenadores, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

“Aplicações Financeiras Permitidas”:

São as aplicações em renda fixa com liquidez diária realizadas a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, sendo permitido exclusivamente investimentos em títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais e/ou CDB do Banco BTG Pactual S.A., do Itaú Unibanco S.A. e/ou Banco Bradesco S.A.

“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.

“Auditor Independente do Patrimônio Separado”:

Significa a **CLA - CLIFTON ALLEN BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA**, estabelecida no estado de São Paulo, cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11541 18º andar CONJ. 182, Brooklin Paulista, CEP 04578-907, inscrita sob o CNPJ sob o nº 54.080.721/0001-88, 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



“Aviso ao Mercado”:

O aviso ao mercado da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, 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.

“Banco Liquidante”:

ITAÚ UNIBANCO S.A., 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, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.

“CCI”:

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.

“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.

“Código ANBIMA”:

Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA, em conjunto.

“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”:

Significa o “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, vigente desde 15 de julho 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



“COFINS”:

Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.6.1 deste Termo de Securitização.

“Comunicado ao Mercado”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.6 (ix) deste Termo de Securitização.

“Condições Precedentes Integralização”

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1 (xx) deste Termo de Securitização.

“Conta do Patrimônio Separado”:

Conta corrente de titularidade da Emissora, nº 98548-0, mantida na agência n.º 0910, no Itaú Unibanco S.A. (nº 341).

“Contador do Patrimônio Separado”:

Significa a **VERDUS SERVIÇOS PROFISSIONAIS DE CONTABILIDADE E TECNOLOGIA S/S LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amália de Noronha, 151, conjunto 502, CEP 05.410-010, inscrita no CNPJ sob o nº 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 “*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*” celebrado entre a Emissora, os Coordenadores, a J. Safra Assessoria e a Devedora e seus eventuais aditamentos, por meio do qual a Emissora contratou os Coordenadores e a J. Safra Assessoria para realizar e estruturar a Oferta.

“Controladas”:

Significa qualquer uma das controladas da Devedora.

“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).





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



“Coordenador Líder”:

O **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2100, Bela Vista, CEP 01.310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28.

“Coordenadores”:

Significa o Coordenador Líder, a XP e o Santander, quando mencionados em conjunto.

“Créditos do Patrimônio Separado”:

Em conjunto, **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que eventualmente 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”:

Os certificados de recebíveis imobiliários da 608ª (seiscentésima oitava) 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.

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



“Data de Emissão das Debêntures”:

A data de emissão das Debêntures, qual seja, 22 de junho de 2026.

“Data de Emissão dos CRI”:

A data de emissão dos CRI, qual seja, 22 de junho de 2026.

“Data de Integralização dos CRI”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1(xx) deste Termo de Securitização.

“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”:

As datas indicadas na Cláusula 6.5 abaixo.

“Data de Vencimento dos CRI”:

A data de vencimento dos CRI, qual seja, 22 de junho de 2034.

“Debêntures”:

As debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.

“Decreto nº 10.278”:

Decreto nº 10.278, de 18 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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



	reserva e a ordem de subscrição, conforme definido na Cláusula 7.5 abaixo.
“Documentos de Destinação”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.4 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, o Comunicado ao Mercado, 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.
“EBITDA”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.9.1, item (vii)ii(d) deste Termo de Securitização.
“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 de 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) 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



“Escritura de Emissão de CCI”:

O “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*” celebrado em 20 de maio de 2026, entre a Emissora, na qualidade de emitente da CCI, e a Instituição Custodiante.

“Escritura de Emissão de Debêntures”:

O “*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, 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 empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela escrituração dos CRI.

“Eventos de Vencimento Antecipado da Emissora”:

Os Eventos de Vencimento Antecipado da Emissora indicados na Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização.

“Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures”:

Em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos das Debêntures e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos das Debêntures.

“Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos das Debêntures”:

Os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos das Debêntures indicados na Cláusula 8.9.1 deste Termo de Securitização.

“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos das Debêntures”:

Os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos das Debêntures indicados na Cláusula 8.9.2 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



“Imóveis Destinação”:	Os imóveis objeto de destinação dos recursos decorrentes das Debêntures, descritos no Anexo VI deste Termo de Securitização.
“Instituição Custodiante”:	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.
“Instituições Participantes da Oferta”:	Quando denominados em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
“Investidores”:	Significa 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 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) assessores 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 nos artigos 12 e 13 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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



	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. Os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados investidores qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do órgão de governo competente na esfera federal.
“IOF/Câmbio”:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“IOF/Títulos”:	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IR”:	Imposto de Renda.
“IRRF”:	Imposto de Renda Retido na Fonte.
“IRPF”:	Imposto de Renda da Pessoa Física.
“IRPJ”:	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ISS”:	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“J. Safra Assessoria”:	A J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01.310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 20.818.335/0001-29.
“JTF”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 17.4.1. 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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



	da Oferta, bem como 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 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 oferta de distribuição pública dos CRI nos termos da Resolução CVM 160.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



“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.

“Operação de Securitização”:

A operação de securitização dos Créditos Imobiliários aos CRI, realizada pela Securitizadora.

“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 pelos Coordenadores, 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 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



“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.

“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, dos Coordenadores, 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, pelos Coordenadores ou pelos Participantes Especiais; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores ou Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores ou Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores 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 dos Coordenadores 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 período de distribuição dos CRI, que será de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



“Preço de Subscrição dos CRI”:

de Início, observado o disposto no artigo 48 da Resolução CVM 160.

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1(xx) deste Termo de Securitização.

“Primeira Data de Integralização dos CRI”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1(xx) deste Termo de Securitização.

“Procedimento de Bookbuilding”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.4 deste Termo de Securitização. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* 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 § 1º do artigo 59 da Resolução CVM 160, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.

“Prospecto Preliminar”:

O prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado após o requerimento de registro da Oferta, nos termos do §2º do artigo 57 da Resolução CVM 160, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.

“RCA da Devedora”:

Significa a reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 20 de maio de 2026, na qual foi deliberada: (i) a aprovação da emissão das Debêntures e a Oferta, bem como de seus principais termos e condições; (ii) a autorização à diretoria da Devedora para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à emissão das Debêntures e à Oferta, incluindo, a Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Distribuição, 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 praticados pela diretoria da Devedora com relação aos itens acima.

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído por meio deste Termo de Securitização, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



“Regras e Procedimentos ANBIMA”:

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 do artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60.

Significam as *“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”*, vigente desde 24 de março de 2025.

“Remuneração dos CRI”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.

“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização.

“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.4 deste Termo de Securitização.

“Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures”

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.7 deste Termo de Securitização.

“Resgate Antecipado das Debêntures por Indisponibilidade da Taxa DI”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.5 deste Termo de Securitização.

“Resolução Conjunta BCB/CVM”:

A Resolução Conjunta BCB/CVM nº 13, de 3 de dezembro de 2024.

“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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



“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.
“Santander”:	O BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Bloco A, Torre JK, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42.
“Sistema ENET”:	Significa o sistema eletrônico disponível nas páginas da CVM e da B3 na rede mundial de computadores.
“Sociedades”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
“Taxa DI”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
“Titulares dos CRI”:	São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI.
“Termo de Securitização”:	Significa o presente <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.”</i>
“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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



“Valor Total da Emissão”:

O valor total da Emissão será de R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão.

“XP”:

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

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 irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela 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 pela 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. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à Primeira Data de Integralização dos CRI.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



2.5. Pagamento do Preço de Subscrição das Debêntures. Observadas 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 Subscrição 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 posterior, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, 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.

2.6. 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 depositária, a qual foi contratada 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

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 não será objeto de análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora registrada na CVM, destinada exclusivamente aos Investidores, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea “(b)” e artigo 27, ambos da Resolução CVM 160.

3.3. Registro perante ANBIMA. Nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA e dos artigos 15 e 19, §1º das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Oferta será registrada, pelo Coordenador Líder, 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 pela CCI, possuem as seguintes características:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



- (i) **Número da Emissão:** a Emissão corresponde à 608ª (seiscentésima oitava) emissão de CRI da Emissora;
- (ii) **Classe:** a Emissão será realizada em classe única. Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, tal informação constará no campo "Descrição Adicional" nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3;
- (iii) **Número de Séries:** a Emissão será realizada em série única;
- (iv) **Lastro dos CRI:** os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes das Debêntures;
- (v) **Valor Total da Emissão:** o Valor Total da Emissão será de R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vi) **Quantidade de CRI:** serão emitidos 535.000 (quinhentos e trinta e cinco mil) CRI;
- (vii) **Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, os CRI serão emitidos em 22 de junho de 2026;
- (viii) **Prazo e Data de Vencimento dos CRI:** ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, o prazo de vencimento dos CRI será de 2.922 (dois mil novecentos e vinte e dois) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 22 de junho de 2034;
- (ix) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (x) **Atualização Monetária dos CRI:** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;
- (xi) **Remuneração dos CRI:** os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;
- (xii) **Periodicidade de pagamento da amortização do CRI:** sem prejuízo da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado nos termos da Cláusula 6.4 abaixo;
- (xiii) **Periodicidade de pagamento da Remuneração do CRI:** sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga nos termos da Cláusula 6.5 abaixo;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



(xiv) **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) 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, sendo certo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito;

(xv) **Distribuição Parcial:** não será admitida a distribuição parcial dos CRI;

(xvi) **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;

(xvii) **Garantias:** os CRI não contam com nenhum tipo de garantia;

(xviii) **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 dos CRI, em atenção ao disposto no artigo 33, § 11º, da Resolução CVM 60, para atribuir classificação de risco à Emissão, observado o disposto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização;

(xix) **Coobrigação da Emissora:** não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

(xx) **Preço de Subscrição dos CRI:** os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição ("Data de Integralização dos CRI"), pelo Valor Nominal Unitário dos CRI na Primeira Data de Integralização dos CRI. Caso ocorra integralização dos CRI após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de integralização dos CRI será o 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 Subscrição dos CRI"). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data. Para os fins deste Termo de Securitização, considera-se "Primeira Data de Integralização dos CRI" a data em que ocorrerá a primeira integralização dos CRI, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições ("Condições Precedentes Integralização"):

a) constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI por meio da assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



b) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação de Securitização realizada por seus respectivos assessores legais contratado no âmbito da Operação de Securitização, 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 de Securitização;

c) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado por seus respectivos assessores legais, 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.

(xxi) **Subscrição e Integralização dos CRI:** os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Subscrição dos CRI, em cada uma das Datas de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (i) nos termos do respectivo boletim de subscrição; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização;

(xxii) **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;

(xxiii) **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;

(xxiv) **Local de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

(xxv) **Código ISIN:** BRRBRACIR3P5;

(xxvi) **Fatores de Risco:** conforme Cláusula 19 deste Termo de Securitização; e





Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



(xxvii) **Classificação ANBIMA dos CRI:** conforme disposto no parágrafo único do artigo 4º do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos ANBIMA, 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. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

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 5.11 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 não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, §3º, do estatuto social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de outubro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 31 de outubro de 2025 sob o nº 369.782/25-2; e

(ii) a emissão das Debêntures e a Oferta foram realizadas com base na RCA da Devedora, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP e divulgada na página da Devedora na rede mundial de computadores e no Sistema ENET, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da realização da RCA da Devedora, nos termos do artigo 34, inciso V, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

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 2025, 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.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Destinação dos Recursos pela Emissora. Os recursos líquidos obtidos com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI serão utilizados, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor da integralização das Debêntures, observado o desconto para constituição do Fundo de Despesas e para pagamento das despesas e custos relacionados com a Emissão e a Oferta, cujo pagamento não tenha sido antecipado, reembolsado ou pago diretamente pela Devedora, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

5.2. Destinação dos Recursos pela Devedora. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora 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* ("Sociedades"), 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 poderão ser 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 da emissão das Debêntures 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, a Emissora e o Agente Fiduciário 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 junho e dezembro, 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, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, nos termos do **Anexo VI** deste Termo de Securitização, 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 que julgar necessários 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 de Destinação", 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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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 necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

5.5. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos de Destinação 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 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 comprometeu, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures, exclusivamente conforme determinado nesta Cláusula 5.2.

5.8. 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 por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem, 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.

5.9. 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.

5.10. Os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures deverão ser devidamente destinados até a Data de Vencimento dos CRI, 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.

5.11. Os recursos líquidos 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





Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Titulares dos CRI, desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos aos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada pela Devedora por escrito ao Agente Fiduciário e à Emissora e devendo ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, previamente à efetiva alteração, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação, o qual as Partes se obrigam a celebrar.

5.12. 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 Vencimento Antecipado das Debêntures 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.

5.13. 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 proposta pela Devedora, tal inserção deverá ocorrer se aprovada em Assembleia Especial pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.

5.14. A inserção de novos Imóveis Destinação deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, 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 Especial de Titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este 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.

5.15. 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 líquidos oriundos das Debêntures deverão seguir a destinação prevista nesta cláusula, até (i) a Data de Vencimento dos CRI, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures e consequentemente Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; ou (ii) a data em que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro.

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



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação 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 ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

6.2. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes à um determinado percentual 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”), limitado a 97,00% (noventa e sete inteiros por cento) (“Taxa Teto” e “Remuneração dos CRI”, respectivamente). A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI, 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, dos CRI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



n_{di} = número total de Taxas DI-Over, consideradas no cálculo do ativo, sendo " n_{di} " um número inteiro.

k = é o número de ordem da Taxa DI, variando de "1" (um) até " n ", sendo " k " um número inteiro.

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal, e em qualquer caso, limitado à Taxa Teto.

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, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*) utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $[1 + TDI_k \times p/100]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.
- (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) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á 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.
- (e) Para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI, será sempre considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI devida no dia 25, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 21 pela B3, pressupondo-se que os dias 25, 24, 23, 22 e 21 são Dias Úteis).

6.3. 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 TDI_k a última Taxa DI divulgada, 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



6.3.1. 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 em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, conseqüentemente, 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, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

6.3.2. 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.

6.3.3. Caso, na Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima, (i) não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI; ou (ii) não haja quórum suficiente para instalação da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou para deliberação em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu conseqüentemente 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 de Titulares dos CRI ou na data de vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, pelo valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da 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, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, será utilizado, para apuração da remuneração das Debêntures, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.3.4. O resgate da totalidade das Debêntures pela Devedora, na hipótese prevista na Cláusula 6.3.3 acima ensejará o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora, que deverá resgatar a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.3.3 acima, 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, dos CRI, acrescido da





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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 aos CRI, será utilizado, para apuração da Remuneração dos CRI, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.4. Amortização do Valor Nominal Unitário. Observado o disposto no Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado dos CRI ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em uma única parcela, qual seja, na Data de Vencimento dos CRI ("Amortização Programada dos CRI").

6.5. Pagamento da Remuneração do CRI. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado dos CRI ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga semestralmente, sem carência, a partir da Data de Emissão dos CRI, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 22 de dezembro de 2026 e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização ("Data de Pagamento da Remuneração dos CRI").

6.6. Ordem de Prioridade dos 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) eventuais Encargos Moratórios incorridos ao pagamento dos CRI;
- (iii) Remuneração dos CRI vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (iv) Amortização dos CRI vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (v) Remuneração dos CRI do período em referência; e
- (vi) Amortização dos CRI do período em referência.

6.6.1. 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



6.7. Atraso no recebimento dos pagamentos. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.9, 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 ou em comunicado publicado pela Emissora, 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, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto neste Termo de Securitização.

6.8. 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.

6.9. Prorrogação de prazos de pagamento. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

6.10. 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.

6.11. 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.

6.11.1. 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.

6.11.2. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre as Aplicações Financeiras Permitidas.

6.11.3. 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.

6.12. 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.





Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



7. DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

7.1. Plano de Distribuição. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme pelos Coordenadores, 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 pelos Coordenadores 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. Os Coordenadores elaborarão 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 os Coordenadores deverão 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 aos Coordenadores.

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. Os Coordenadores não concederão 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 pelos Coordenadores-.

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.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



- 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, § 6º, da Resolução CVM 160.
- 7.3.3.** Nos termos do artigo 12, § 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 os Coordenadores, bem como o fato de que está participando, ou espera participar, do esforço de colocação da Oferta, nos Documentos da Oferta aplicáveis.
- 7.4.** Procedimento de Bookbuilding. A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nas datas a serem informadas no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado ("Período de Reserva"), nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRI, observado o público-alvo da Oferta, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para determinar a taxa final para a Remuneração dos CRI, e, consequentemente, a taxa final para a remuneração das Debêntures, observada a Taxa Teto ("Procedimento de Bookbuilding").
- 7.4.1.** O Procedimento de *Bookbuilding* será presidido por critérios objetivos, nos termos do artigo 61, parágrafo 2º da Resolução CVM 160, descritos a seguir: (i) foi estabelecida uma taxa máxima para Remuneração dos CRI 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, observada a taxa máxima estabelecida para Remuneração dos CRI, bem como a quantidade de CRI 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 Valor 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. A coleta de intenções de investimento será realizada 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 da Oferta interessados na subscrição dos CRI de ordens de investimento ("Ordem de Investimento"). A Ordem de Investimento preenchida pelo Investidor Profissional passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



7.6. O Procedimento de *Bookbuilding* deverá observar os seguintes procedimentos e condições:

- (i) durante o Período de Reserva, 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 ou nas Ordens de Investimento, 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) 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 7.10 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;
- (iv) caso seja verificado, pelos Coordenadores, 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. Caso não seja verificado, pelos Coordenadores, 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;
- (v) 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 Teto de Remuneração dos CRI), até que seja atingido o volume final da Emissão para definição da Remuneração dos CRI, que será a taxa fixada para a Remuneração dos CRI 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;
- (vi) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido procedimento de apuração para determinar a taxa final para a Remuneração dos CRI, e, conseqüentemente, a taxa final para a remuneração das Debêntures;
- (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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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, adicionando-se os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento que indicaram taxas de Remuneração dos CRI superiores até atingir o Valor Total da Emissão para definição da taxa de Remuneração dos CRI, 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) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, os Coordenadores informarão 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 Subscrição dos CRI referente aos CRI alocados nos termos acima previstos aos Coordenadores ou ao respectivo Participante Especial que recebeu o Documento de Aceitação da Oferta, com recursos imediatamente disponíveis, observado o Prazo Máximo de Colocação; e

(ix) o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado ("Comunicado ao Mercado") nos meios de divulgação, nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160.

- 7.6.1.** 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.
- 7.6.2.** Os Coordenadores 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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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.

7.7. Liquidação dos CRI. Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Subscrição dos CRI, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

7.7.1. A integralização dos CRI está condicionada ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.

7.7.2. Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Subscrição dos CRI, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

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

7.7.4. Será admitido ágio ou deságio no momento da subscrição e integralização dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização dos CRI.

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

7.7.6. O período de distribuição deverá obedecer o Prazo Máximo de Colocação.

7.8. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

7.9. Formador de Mercado. Nos termos do inciso II do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram 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.

7.10. 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.

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

7.10.2. 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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



informando sobre a modificação (“Anúncio de Retificação”). Os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, serão diretamente comunicados pelos Coordenadores 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. Tais comunicações devem ser mantidas à disposição da CVM pelo prazo de 5 (cinco) anos após o encerramento da Oferta.

7.10.3. Será considerada modificação da Oferta a identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento.

7.10.4. Após a publicação do Anúncio de Retificação, os Coordenadores 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 têm conhecimento das novas condições, nos termos do Anúncio de Retificação.

7.10.5. 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.

7.10.6. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que manifestarem sua decisão de desistir de sua adesão à Oferta e os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observado 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.

7.11. Negociação. A negociação dos CRI somente pode ser realizada no mercado secundário para (i) os Investidores, após a divulgação do Anúncio de Encerramento; e (ii) o público em geral, ou seja, para não qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de disponibilização do Anúncio 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 dos Coordenadores, 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.





Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



7.12.1. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, Anúncio de Encerramento e demais comunicados relacionados à Oferta, os Coordenadores deverão 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 EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA E DO RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI

8.1. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária obrigatória dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

8.1.1. A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures na Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, sendo certo que a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI somente será efetuada após o recebimento na Conta do Patrimônio Separado dos recursos da Devedora para a Amortização Extraordinária Facultativa 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 Extraordinária Obrigatória dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

8.1.3. A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá obrigatoriamente ser um Dia Útil.

8.1.4. A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será realizada 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 Extraordinária Obrigatória dos CRI será equivalente ao valor obtido pela Emissora no âmbito da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 8.3 abaixo.

8.2. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"), nas hipóteses de (i) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado das Debêntures 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 Obrigatório dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será efetuado após o recebimento na Conta do Patrimônio Separado dos recursos da Devedora para o Resgate Antecipado Facultativo das



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

8.2.3. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório 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 Obrigatório dos CRI, 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 Obrigatório dos CRI será equivalente ao valor obtido pela Emissora no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 8.4 abaixo.

8.3. Amortização Extraordinária Facultativa 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 estabelecidos abaixo, realizar a 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 ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures").

8.3.1. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (i) da remuneração das Debêntures 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, se houver, e (iii) de prêmio em percentual equivalente ao indicado na tabela abaixo aplicável à data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"), ao ano, base 252





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado desde a data da Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento:

Data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures	Percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (ao ano)
Data de Emissão até 22 de junho de 2028 (exclusive)	0,40%
22 de junho de 2028 (inclusive) até 22 de junho de 2029 (exclusive)	0,30%
22 de junho de 2029 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20%

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

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures} = [(1 + \text{Prêmio})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * \text{PUDebênture}$$

Onde:

Prêmio = percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, indicado na Cláusula 8.3.1 acima aplicável à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures;

PUdebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, 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 Facultativa das Debêntures (exclusive), acrescido de eventuais encargos moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures (se houver); e

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

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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



8.3.4. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente poderá ocorrer mediante comunicação à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, devendo a Devedora indicar (i) a data da efetiva realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, que deverá ser Dia Útil; (ii) a parcela do valor nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures a ser amortizado; e (iii) quaisquer outras informações necessárias para a operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, sendo certo que a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

8.3.5. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa 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 Facultativo 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 da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures").

8.4.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures, acrescido (i) da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde primeira Data de Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão) ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (exclusive), (ii) dos encargos moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e (iii) de prêmio, em percentual equivalente ao indicado na tabela abaixo aplicável à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado desde a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures até a Data de Vencimento:

Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures	Percentual do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (ao ano)
Data de Emissão até 22 de junho de 2028 (exclusive)	0,40%
22 de junho de 2028 (inclusive) até	0,30%





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



22 de junho de 2029 (exclusive)	
22 de junho de 2029 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20%

8.4.2. O Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures = $[(1 + \text{Prêmio})^{\text{Prazo Remanescente}/252} - 1] \times \text{PUDebênture}$

Prêmio = percentual do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures indicado na Cláusula 8.4.1 acima aplicável à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures;

PUdebênture = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, 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 das Debêntures (exclusive), acrescido de eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures e (se houver); e

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

8.4.3. O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures somente poderá ocorrer mediante comunicação 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 Facultativo das Debêntures, sendo certo que o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

8.4.4. A comunicação do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, deverá descrever (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; e (iii) quaisquer outras informações necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

8.4.5. As Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, deverão necessariamente ser canceladas.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



8.4.6. Não será permitido, em nenhuma hipótese, o resgate antecipado parcial das Debêntures.

8.4.7. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo 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.

8.4.8. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, caso a destinação dos recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la até a Data de Vencimento dos CRI.

8.5. Resgate Antecipado das Debêntures 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 6.3 acima, sem que haja acordo sobre o novo índice na Assembleia Especial de 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 das Debêntures por Indisponibilidade da Taxa DI").

8.5.1. A Devedora 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 a Assembleia Especial de Titulares dos CRI deveria ter ocorrido em sede de segunda convocação, ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, mediante o pagamento do saldo devedor das Debêntures, calculado conforme a Escritura de Emissão de Debêntures, de forma *pro rata temporis*, sem qualquer prêmio.

8.6. Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. 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").

8.6.1. A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação enviada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data em que se pretende realizar o resgate antecipado, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) o valor do prêmio de resgate, caso existente; (b) forma de manifestação à Devedora, pela Securitizadora; (c) a data efetiva para o resgate das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, que deverá ser um Dia Útil; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



8.6.2. Recebida a Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, 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 igualdade de condições para aceitar o resgate das Debêntures e, consequentemente, dos CRI por eles detidos.

8.6.3. Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Securitizadora, que deverá se manifestar para a Devedora. A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ocorrerá em uma única data para todas as Debêntures e, consequentemente, os CRI que tenham sido indicados pelos Titulares dos CRI 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, 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 a serem resgatadas, acrescido (a) da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data do Pagamento da Remuneração das Debêntures anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures 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, 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 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 (i) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da emissão das Debêntures; (ii) em caso de cancelamento ou aprovação, pela Emissora, da submissão do pedido de cancelamento de registro de companhia aberta registrada





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60; bem como (iii) 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 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 Vencimento Antecipado das Debêntures.

8.9.1. Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos das Debêntures indicados abaixo acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e o consequente Resgate Antecipado Obrigatório 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, calculada de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou informações financeiras trimestrais consolidadas, conforme o caso, divulgadas pela Devedora (“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;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



(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 Valor Nominal Unitário dos ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, 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, sem prejuízo de eventuais Encargos Moratórios (se aplicável);
- ii. incorporação de outra(s) sociedade(s), ou incorporação de ações, fusão ou cisão de qualquer Controlada Relevante 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 Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, acrescido da Remuneração, 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, sem prejuízo de eventuais Encargos Moratórios (se aplicável);
 - (c) qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Devedora e qualquer das Controladas Relevantes ou exclusivamente entre as Controladas Relevantes; ou
 - (d) não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA (conforme abaixo definido), sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele divulgado no trimestre anterior a emissão da Escritura de Emissão de





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Debêntures. 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 Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, 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 de Debêntures 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 vigente 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 de Debêntures 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 (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), 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;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



- (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 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, da Escritura de Emissão de Debêntures, 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 Vencimento Antecipado 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 de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento, enviada pela 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 estipulada 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, 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 trimestre anterior a emissão da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que o EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado a ser considerado deverá ser aquele 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; (b) tal transferência for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas; ou (c) tal transferência for





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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 de Debêntures 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 Vencimento Antecipado Automáticos das Debêntures, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, e com o consequente Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

8.9.4. Para efeitos dos itens **Erro! Fonte de referência não encontrada., Erro! Fonte de referência não encontrada., Erro! Fonte de referência não encontrada.(a) e Erro! Fonte de referência não encontrada.** 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



8.9.6. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos das Debêntures previstos na Cláusula 8.9.2, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (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 Obrigatório dos CRI, observadas as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 15 abaixo.

8.9.7. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os 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 consequente Resgate Antecipado Obrigatório 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) caso não existam recursos no Fundo de Despesas, pagamento das Despesas, incorridas e não pagas até a respectiva data; (iii) encargos moratórios e demais





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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 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 considerado 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 dos CRI, em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM 60, obrigando-se a:

- (i) monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação dos CRI;
- (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 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.**, a **Fitch Ratings 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.ocea.com.br/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, §10º, da Resolução CVM 60.





DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



10.5. 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, § 11, 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. Banco Liquidante. O Banco Liquidante 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 Banco Liquidante, 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:

(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;



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



(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, inciso III, parágrafo 4º do Código de Processo Civil;

(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 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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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 e demais obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato se obriga 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;
- (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;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



- (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 Vencimento Antecipado 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, § 2º, das Regras e Procedimentos ANBIMA;
 - (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) em até 5 (cinco) 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;
 - (e) em até 5 (cinco) 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,





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(f) em até 5 (cinco) dias após a ciência da sua ocorrência, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado 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;

(g) em até 5 (cinco) 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

(h) no prazo até 5 (cinco) 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 e securitizadora perante a CVM;

(ix) contratar e manter contratada, durante a vigência da Emissão, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante e escriturador dos CRI, inclusive 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) 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 de Titulares dos CRI;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



(xiv) 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;

(xv) 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

(xvi) 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 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, conforme o caso. A Conta do Patrimônio Separado será mantida em instituições autorizadas e supervisionadas pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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 31 de março de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de março de 2027.

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. Vencimento Antecipado 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 Vencimento Antecipado 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;
- (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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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 contados 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 de Titulares de CRI 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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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 adotado 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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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:

- (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;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



(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 no âmbito dos CRI, 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 artigo 6º, parágrafo 2º 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;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



- (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 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;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



(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 de Debêntures 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 de Debêntures 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;

(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 e a custódia do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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.

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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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 (i) parcela única a título de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI; e as demais devida no mesmo dia do vencimento da parcela 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



- 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\$ 850,00 (oitocentos 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.** As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, 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.
- 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 CNPJ 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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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 anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os Titulares dos CRI 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 Titulares dos CRI 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 – CVM/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 dolo ou culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI 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 Titulares dos CRI 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 Titulares dos CRI e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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 Titulares dos CRI, 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 de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

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 neste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 21.2.1 abaixo;
- (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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



15.3.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não conter 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.

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;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



(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 § 1º, artigo 71 da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, as convocações descritas nos itens (v) e (vi) da Cláusula 15.4.5 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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60. Sendo certo que os Titulares dos CRI 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.

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 dependerão da aprovação de Titulares dos CRI **(a)** em primeira convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; 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, 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 um Evento de Vencimento Antecipado 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 referentes 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 Obrigatório dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; **(v)** quóruns previstos neste Termo de Securitização; e **(vi)** Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures; dependerão da aprovação por Titulares dos CRI





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação 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, observado 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 a 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 Banco Liquidante, 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\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro 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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



referente ao Preço de Subscrição 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 não-automático das Debêntures. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, 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 Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

16.3.3. Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

16.3.4. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o Patrimônio Separado, 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.

16.3.5. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pelo Emissora à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de quitação integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais dos rendimentos.

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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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, 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. Em nenhuma hipótese a Emissora arcará as despesas com recursos próprios.

16.6. 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).

16.7. 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.

16.8. 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. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões das regras tributárias, regulamentação e entendimentos aplicáveis à hipótese vigente nesta data.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



17.2. Ainda, atualmente, tramitam na Câmara dos Deputados e no Senado Federal diversos projetos visando à alteração da legislação tributária. Caso sejam convertidos em lei, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

17.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

17.3.1. 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, §1º, “b”, da Lei nº 11.033/04 e artigo 65, §2º, da Lei nº 8.981/95).

17.3.2. 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.

17.3.3. 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.

17.3.4. 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.

17.3.5. 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



17.3.6. 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, I e II-A, da Lei nº 7.689/88, conforme alteração trazida pela Lei Complementar nº 224/2025: (i) 15% 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 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% no caso dos bancos de qualquer espécie.

17.3.7. 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.

17.3.8. 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.

17.3.9. 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.

17.3.10. 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.

17.3.11. A Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023 ("EC 132"), prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e pelo Imposto Seletivo ("IS"). Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS.

17.3.12. De acordo com a Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, o IBS e a CBS não incidem sobre rendimentos financeiros, exceto quando incluídos na base de cálculo no regime específico de serviços financeiros. Como regra geral, para que esse regime específico seja aplicável, é necessário que sejam verificados dois requisitos: (i) a atividade desempenhada esteja enquadrada nos serviços financeiros listados no artigo 182 da referida lei complementar;





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



e (ii) o contribuinte seja qualificado como uma das entidades mencionadas no artigo 183 da referida lei complementar, o qual inclui não apenas pessoas físicas e jurídicas supervisionadas pelos órgãos governamentais que compõem o Sistema Financeiro Nacional, mas também pessoas jurídicas que prestem serviços de natureza financeira, conforme indicado na legislação.

17.3.13. Dadas as particularidades dos Titulares dos CRI e a edição de novas regras sobre a incidência do IBS e da CBS, os Titulares dos CRI devem avaliar em conjunto com seus próprios assessores a tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto à incidência desses tributos sobre os rendimentos dos CRI.

17.4. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

17.4.1. 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 Conjunta BCB/CVM nº 13, de 3 de dezembro de 2024 ("Resolução Conjunta BCB/CVM"), 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%.

17.4.2. Investidores residentes, domiciliados ou com sede em país ou jurisdição considerados JTF estarão sujeitos às mesmas regras estabelecidas para os residentes ou domiciliados no País, portanto à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis, sendo: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezesete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento), conforme artigo 88 da Instrução RFB 1.585/15.

17.4.3. 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.

17.4.4. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de IRRF, 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



17.5. IOF/Câmbio

17.5.1. 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 Conjunta BCB/CVM, 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.

17.6. IOF/Títulos

17.6.1. 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) 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 ENET e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.oepa.com.br/pt/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado.

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 Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena

CEP 05.433-001, São Paulo/SP





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



At.: Flavia Palacios

Tel.: (11) 4270-0130 E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br

/ monitoramento.credito@opea.com.br

Se para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo/SP

At.: Eugênia Souza

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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 de 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 aos Titulares dos CRI; e **(v)** caso a Devedora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Imóvel Destinação, nos termos da Cláusula 5.11 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, remissão, 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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, inciso III, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

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, 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização em forma eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 20 de maio de 2026.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue abaixo página de assinaturas.)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.”)

DocuSigned by

Lucas Figueiredo de Oliveira

Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 16:35:49 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
CEF575E90AD147E...

DocuSigned by

THIAGO STOROLI LUCAS

Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 17:46:40 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
85DE87779E8A427...

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

DocuSigned by

Andrey Atie

Assinado por: ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK GABRIEL:47022974810
CPF: 47022974810
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 15:36:16 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
475C73FAE33045D...

DocuSigned by

Wesley Matos Uchoa

Assinado por: WESLEY MATOS UCHOA:35727410843
CPF: 35727410843
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 15:35:18 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
B8BEF67093954F2...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



ANEXO I - Tabela de Remuneração dos CRI

CRI		
Data de Pagamento da Remuneração	Pagamento de amortização	Taxa de Amortização
22/12/2026	Não	0,0000%
22/06/2027	Não	0,0000%
22/12/2027	Não	0,0000%
22/06/2028	Não	0,0000%
22/12/2028	Não	0,0000%
22/06/2029	Não	0,0000%
24/12/2029	Não	0,0000%
24/06/2030	Não	0,0000%
23/12/2030	Não	0,0000%
23/06/2031	Não	0,0000%
22/12/2031	Não	0,0000%
22/06/2032	Não	0,0000%
22/12/2032	Não	0,0000%
22/06/2033	Não	0,0000%
22/12/2033	Não	0,0000%
Data de Vencimento dos CRI	Sim	100,0000%





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.", formalizado em 20 de maio de 2026, pelo qual foi realizada a 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de emissão da IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., abaixo qualificada, da espécie quirografária, em série única, 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 Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.
- (iv) **Número de Séries:** a Emissão será realizada em série única.
- (v) **Quantidade de Debêntures:** serão emitidas 535.000 (quinhentas e trinta e cinco mil) Debêntures.
- (vi) **Valor Total das Debêntures:** o valor total da Emissão é de R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão das Debêntures**").
- (vii) **Data de Emissão das Debêntures:** para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 22 de junho de 2026 ("**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:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da Taxa DI,





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



limitado a Taxa Teto. A Remuneração das Debêntures será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

- (x) Prazo e Data de Vencimento: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate das Debêntures, Resgate Antecipado das Debêntures por Indisponibilidade da Taxa DI e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o prazo de vencimento das Debêntures será de 2.920 (dois mil novecentos e vinte) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 20 de junho de 2034 ("Data de Vencimento das Debêntures").
- (xi) Local de Pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, 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: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate das Debêntures, Resgate Antecipado das Debêntures por Indisponibilidade da Taxa DI e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o valor nominal unitário das Debêntures uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures.
- (xiii) Pagamento da Remuneração: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate das Debêntures, Resgate Antecipado das Debêntures por Indisponibilidade da Taxa DI e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, 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 18 de dezembro de 2026, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no **Anexo I** da Escritura de Emissão de 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 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, 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 de Debêntures, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e com as quais declaram expressamente concordar.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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 Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita 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 608ª (seiscentésima oitava) emissão, em classe única, em série única (“CRI”, “Emissão”, respectivamente), conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*”, celebrado em 20 de maio de 2026 (“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 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, nº 200, 9º andar - parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o nº 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.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [] de [] de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



ANEXO IV - Declaração de Custódia

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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) 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 Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), em classe única, em série única (“CRI”), emitidos nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*”, celebrado em 20 de maio de 2026 (“Termo de Securitização”), **DECLARA** que:

- (a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins de 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 definido 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 foi emitida cédula de crédito imobiliário integral, 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 no item (a) acima.

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020
cidade / estado: São Paulo/SP
CNPJ: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Lilian Palácios Mendonça Cerqueira
RG nº: 62.154.710-4 SSP/SP
CPF nº: 052.718.287-78

da oferta dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 608ª (seiscentésima oitava)
Número da Série: única.
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 535.000 (quinhentos e trinta e cinco mil) CRI.
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 e à CVM, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário



Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



ANEXO VI - Destinação dos Recursos

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente	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 01489-000 – São Paulo, SP	10.060 do 13º RGI São Paulo	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 (60%)	53.991.378/0001-60	14,0%	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 do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS.	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS (100%)	51.218.147/0001-93	CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA (51%)	94.347.077/0001-86	4,9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI CAMPINAS	Avenida IguateMI, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	142.598,142.599,142.600,142.601,142.602,142.603,142.604,142.605,142.606,142.607,142.608,142.609,142.610,142.611,142.612,142.613,142.614,142.615,142.616,142.617,142.618,142.619,142.620,142.621,142.622,142.623,142.624,142.625,142.626,142.627,142.628,142.629,142.630,142.631,142.632,142.633,142.634,142.635,142.636,142.637,142.638,142.639,142.640,142.641,142.642,142.643,142.644,142.645,142.646,142.647,142.648,142.649,142.650,142.651,142.652,142.653,142.654,142.655,142.656,142.657,142.658,142.659,142.660,142.661,142.662,142.663,142.664,142.665,142.666,142.667,142.668,142.669,142.670,142.671,142.672,142.673,142.674,142.675,142.676,142.677,142.678,142.679,142.680,142.681,142.682,142.683,142.684,142.685,142.686,142.687,142.688,142.689,142.690,142.691,142.692,142.693,142.694,142.695,142.696,142.697,142.698,142.699,142.700,142.701,142.702,142.703,142.704,142.705,142.706,142.707,142.708,142.709,142.710,142.711,142.712,142.713,142.714,142.715,142.716,142.717,142.718,142.719,142.720,142.721,142.722,142.723,142.724,142.725,142.726,142.727,142.728,142.729,142.730,142.731,142.732,142.733,142.734,142.735,142.736,142.737,142.738,142.739,142.740,142.741,142.742,142.743,142.744,142.745,142.746,142.747,142.748,142.749,142.750,142.751,142.752,142.753,142.754,142.755,142.756,142.757,142.758,142.759,142.760,142.761,142.762,142.763,142.764,142.765,142.766,142.767,142.768,142.769,142.770,142.771,142.772,142.773,142.774,142.775,142.776,142.777,142.778,142.779,142.780,142.781,142.782,142.783,142.784,142.785,142.786,142.787,142.788,142.789,142.790,142.791,142.792,142.793,142.794,142.795,142.796,142.797,142.798,142.799,142.800,142.801,142.802,142.803,142.804,142.805,142.806,142.807,142.808,142.809,142.810,142.811,142.812,142.813,142.814,142.815,142.816,142.817,142.818,142.819,142.820,142.821,142.822	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS (100%)	51.218.147/0001-93	CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS (70%)	58.997.354/0001-32	15,2%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Empreendimento no Lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	CNPJ	Consórcio/ Condomínio dos Shopping Centers	CNPJ dos Consórcios/Condo mínios	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 emissão de certificados de recabíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recabíveis imobiliários destinados aos imóveis, caso aplicável
		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 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas.									
MARKET PLACE	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	216.004,215.939,215.978,215.936,154.416,215.957,215.932,215.990,154.316,215.909,215.933,215.956,215.961,215.988,8.215.969,216.003,215.987,215.971,215.973,215.930,154.354,154.415,154.357,154.358,215.954,215.945,215.974,215.965,215.940,215.951,154.324,154.325,154.326,154.313,215.968,215.989,215.909,215.908,154.315,154.306,215.967,215.944,215.964,215.958,215.966,215.959,154.405,215.962,154.394,154.402,215.980,154.404,154.375,215.981,215.972,215.975,215.993,215.994,215.955,215.915,215.970,154.365,215.946,215.931,154.393,154.391,215.953,215.963,154.403,215.982,215.960,215.948,154.399,154.308,154.340,215.977,154.314,154.309,215.929,215.983,215.984,215.913,154.390,215.911,154.383,154.301,154.395,154.332,154.342,15.4.411,154.412,154.331,154.363,154.341,154.341,215.943,215.942,215.992,215.995,215.935,215.991,154.410,154.410,215.934,215.938,215.976,215.998,215.999,216.000,215.996,216.002,154.286,215.910,154.362,154.364,154.359,154.368,15.54,130,154.303,215.941,215.917,215.985,215.986,215.950,154.302,215.914,215.949,215.947 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	MARKET PLACE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (100%)	09.421.035/0001-79	MARKET PLACE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (51%)	09.421.035/0001-79	7,8%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
TOWERS MARKET PLACE	Avenida Dr. Chucri Zaiden, nº 920, Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	215.928,215.919,215.979,215.937,154.329,154.330,215.997,216.001,215.927,215.952,215.922,215.923,215.916,215.918,8.215.925,215.920,215.921,215.924,215.926,215.912 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	MARKET PLACE TORRES LTDA. (100%)	10.140.613/0001-88	MARKET PLACE TORRES LTDA. (51%)	10.140.613/0001-88	0,8%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
SPHI	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	97.208,97.333,97.445,97.225,97.440,97.439,97.362,97.427,97.420,97.434,97.444,97.419,97.442,97.443,97.381,97.426,97.383,97.310,97.441,97.252,97.209,97.278,97.311,97.223,97.216,97.253,97.222,97.387,97.265,97.384,97.330,97.203,97.276,97.232,97.273,97.382,97.217,97.373,97.280,97.351,97.212,97.393,97.404,97.312,97.291,97.376,97.283,97.259,97.360,97.284,97.315,97.364,97.289,97.301,97.341,97.323,97.355,97.347,97.361,97.334,97.235,97.215,97.250,97.328,97.409,97.262,97.411,97.316,97.238,97.296,97.417,97.421,97.436,97.357,97.266,97.285,97.346,97.399,97.274,97.332,97.277,97.339,97.433,97.400,97.412,97.272,97.392,97.428,97.437,97.374,97.264,97.368,97.263,97.270,97.336,97.388,97.369,97.256,97.410,97.254,97.390,97.391,97.331,97.366,9	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A (100%)	20.289.232/0001-19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (29,633%)	29.719.487/0001-49	15,4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Empreendimento Lastro	Endereço	Matricula e RGI competente	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
		7.322.97.228.97.358.97.401.97.281.97.271.97.321.97.408.9 7.397.97.363.97.243.97.299.97.307.97.282.97.389.97.245.9 7.348.97.354.97.396.97.302.97.300.97.424.97.298.97.237.9 7.204.97.269.97.379.97.365.97.349.97.350.97.352.97.353.9 7.402.97.406.97.356.97.403.97.405.97.416.97.314.97.337.9 7.338.97.308.97.407.97.340.97.385.97.386.97.251.97.318.9 7.319.97.320.97.370.97.371.97.372.97.233.97.324.97.375.9 7.422.97.423.97.429.97.430.97.431.97.432.97.435.97.367.9 7.335.97.280.97.234.97.342.97.249.97.204.97.248.97.305.9 7.325.97.214.97.242.97.415.97.359.97.246.97.306.97.303.9 7.258.97.227.97.326.97.327.97.317.97.418.97.260.97.398.9 7.224.97.230.97.231.97.267.97.268.97.377.97.378.97.286.9 7.287.97.288.97.343.97.304.97.395.97.344.97.345.97.275.9 7.247.97.304.97.251.97.309.97.205.97.226.97.257.97.255.9 7.219.97.220.97.221.97.229.97.313.97.244.97.206.97.218.9 7.413.97.207.97.425.97.292.97.236.97.241.97.211.97.414.9 7.213.97.270.97.239.97.240.97.293.97.295.97.297.97.329.9 7.210.97.438.97.380.97.202.97.2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo									
SPH II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	66.322.98.107.111.344 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	SPH I IGUATEMI EMP. IMOB. S/A (100%)	20.289.232/0001-19	CONSORCIO EMPREENDEDO R DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (26.828%)	29.719.487/0001-49	3,1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
ESPLANADA	Avenida Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	1885 do Oficial de Registro de Imóveis, títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Votorantim-SP / 62.015 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica Comarca de Sorocaba - 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	1,7%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
GALLERIA	Avenida Selma Parada (Ballerina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	nº 140.265 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas,	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (100%)	08.329.739/0001-53	GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.(51%)	17.643.326/0001-30	2,2%	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), ambos do 4º Oficial de Registro de Imóveis São Paulo	JK EMPREENDIMENTOS IGUATEMI S.A. - (38%) ADEOTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS - (12%) IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING	09.087.221/0001-13 17.879.626/0001-12 51.218.147/0001-93	CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI (100%) JK IGUATEMI ESTACIONAMENTOS LTDA (100%)	21.448.736/0001-05 14.716.354/0001-41	19,7%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente	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
			CENTERS S.A. (44%)								
IGUATEMI ALPHAVILLE	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Unid. Shopping Center nº160.221 Unid. Garagem nº 160.222 ambos do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri	SCIALPHA PARTICIPACOES LTDA (100%)	09.015.646/0001-17	CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO DO SUBCONDOMÍNIO O SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE (51%)	12.875.195/0001-00	2,9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
RIBEIRÃO PRETO	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	147315 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	SCIRP PARTICIPACOES LTDA (100%)	10.140.603/0001-42	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRÃO PRETO (65%)	18.368.554/0001-01	3,0%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
PÁTIO PAULISTA	Praça Oswaldo Cruz, nº 52/56 e 58/62, Rua Treze de Maio, nº 1.933 e 1.947, Rua Santa Ernestina, nº 82, e Rua Maestro Cardin, nº 1.106 e 1.118	130389 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA (100%)	09.631.610/0001-68	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PÁTIO PAULISTA	35.223.079/0001-02	0,9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, Iguateemi, CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	146015 do 1º Cartório de Registro de Imóveis São José do Rio Preto	SJRP IGUATEMI EMPREENDIMENTOS LTDA (100%)	09.719.913/0001-37	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (70%)	19.494.322/0001-62	2,8%	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) ambos do Oficial de Registro de Imóveis, (Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Votorantim-SP	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA (100%)	09.631.610/0001-68	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ESPLANADA (65,716%)	18.786.957/0001-70	2,4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	105276 do Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Novo Hamburgo - RS	IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA (100%)	14.796.511/0001-76	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PLATINUM OUTLET (51%)	17.668.429/0001-54	2,9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 88200-000 – Tijucas, SC	36724 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas	CSC 142 PARTICIPAÇÕES LTDA (100%)	17.681.778/0001-06	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION SANTA CATARINA (54%)	31.941.698/0001-73	0,4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos imóveis (Semestral)

#	Empreendimento Lastro	Montante dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Uso dos Recursos	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	2º Semestre 32	1º Semestre 33	2º Semestre 33	1º Semestre 34
1	IGUATEMI SÃO PAULO	R\$ 38.235.608	Desenvolvimento	4.312.768	1.287.768	2.391.568	1.325.851	2.462.295	1.383.323	2.569.028	1.445.451	2.684.409	1.504.707	2.794.456	1.570.997	2.917.567	1.641.163	3.047.873	4.896.384
		R\$ 20.488.843	Construção	62.952.649	14.862.332	27.601.474	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 16.000.000	Aquisição	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
2	PRAIA DE BELAS	R\$ 26.201.030	Desenvolvimento	3.234.169	978.590	1.817.382	992.541	1.843.291	960.160	1.783.154	987.593	1.834.100	1.003.999	1.864.570	1.020.342	1.894.922	1.038.415	1.928.485	3.019.315
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	IGUATEMI CAMPINAS	R\$ 28.136.072	Desenvolvimento	1.170.864	482.606	896.268	451.844	839.138	482.571	896.203	502.743	933.666	520.480	966.606	542.147	1.006.844	565.167	1.049.597	16.829.328
		R\$ 52.921.687	Construção	31.159.685	7.616.701	14.145.301	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	MARKET PLACE	R\$ 10.840.670	Desenvolvimento	113.106	461.266	856.637	326.120	605.651	334.199	620.655	340.840	632.989	347.174	644.752	353.969	657.372	361.366	671.108	3.513.466
		R\$ 30.656.630	Construção	11.650.007	6.652.318	12.354.305	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	TOWERS MARKET PLACE	R\$ 4.288.371	Desenvolvimento	478.270	116.968	217.227	112.945	209.754	120.540	223.861	123.057	228.534	126.346	234.642	130.776	242.870	135.457	251.564	1.335.562
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	SPHI	R\$ 52.135.634	Desenvolvimento	4.357.719	1.719.932	3.194.159	1.795.396	3.334.307	1.812.189	3.365.493	2.656.624	4.933.729	2.719.562	5.048.757	1.952.519	3.626.106	2.006.052	3.725.524	5.888.565
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 30.000.000	Aquisição	30.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	SPHI II	R\$ 11.446.478	Desenvolvimento	933.797	368.557	684.463	384.728	714.494	388.326	721.177	398.494	740.059	407.784	757.314	418.397	777.023	429.868	798.327	2.523.671
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 5.000.000	Aquisição	5.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	ESPLANADA	R\$ 8.960.249	Desenvolvimento	472.003	239.792	445.328	249.259	462.909	260.335	483.478	271.509	504.231	282.279	524.233	294.287	546.533	306.904	569.965	3.047.203
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	GALLERIA	R\$ 11.703.262	Desenvolvimento	776.927	363.364	674.819	274.644	510.054	297.459	552.425	303.358	563.379	308.703	573.306	314.749	584.533	321.355	596.803	4.687.383
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	IGUATEMI JK	R\$ 92.935.494	Desenvolvimento	8.380.010	3.054.001	5.671.716	2.243.892	4.167.228	2.629.880	4.884.063	2.713.914	5.040.126	2.801.570	5.202.915	2.890.536	5.368.139	2.985.211	5.543.964	29.358.328
		R\$ 12.563.885	Construção	4.933.500	1.496.250	2.778.750	1.174.385	2.181.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	IGUATEMI ALPHAVILLE	R\$ 15.718.431	Desenvolvimento	813.892	513.608	953.843	406.667	755.238	467.629	868.455	481.778	894.731	496.533	922.132	511.443	949.822	527.260	979.198	5.176.203
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	RIBEIRÃO PRETO	R\$ 15.941.794	Desenvolvimento	883.266	562.264	1.044.205	343.629	638.168	396.030	735.484	406.918	755.705	418.264	776.777	429.683	797.982	441.865	820.607	6.490.947
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	PÁTIO PAULISTA	R\$ 4.706.126	Desenvolvimento	783	115.619	214.722	117.804	218.779	122.533	227.561	127.693	237.144	132.397	245.880	137.917	256.131	143.777	267.015	2.140.373
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	R\$ 15.160.398	Desenvolvimento	537.519	519.541	964.862	203.485	377.900	332.852	618.154	268.902	499.389	275.102	510.904	281.325	522.460	288.027	534.908	8.425.068
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	IGUATEMI ESPLANADA	R\$ 12.973.582	Desenvolvimento	664.312	228.358	424.094	219.318	407.305	233.482	433.609	239.119	444.077	244.941	454.890	250.798	465.768	257.082	477.438	7.528.992
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	OUTLET NOVO HAMBURGO	R\$ 15.610.728	Desenvolvimento	429.830	626.194	1.162.931	536.646	996.629	565.700	1.050.586	574.947	1.067.758	584.202	1.084.946	593.493	1.102.201	603.749	1.121.249	3.509.668
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	OUTLET SANTA CATARINA	R\$ 2.375.031	Desenvolvimento	188.868	66.730	123.928	65.194	121.074	67.836	125.982	70.398	130.738	72.807	135.212	75.298	139.839	77.942	144.750	768.437
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total		R\$ 535.000.000		R\$ 174.443.944	R\$ 13.808.095	R\$ 24.415.033	R\$ 12.224.346	R\$ 21.845.214	R\$ 11.855.044	R\$ 21.159.368	R\$ 12.913.335	R\$ 23.124.766	R\$ 13.245.850	R\$ 23.742.293	R\$ 12.768.674	R\$ 22.856.110	R\$ 13.130.663	R\$ 23.528.374	R\$ 110.138.892

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 um Evento de Vencimento Antecipado 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: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



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 ligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0164854	BRRBACRI4G2	212596000	212596	IPCA + 6,3491 %	1	165	06/08/2017	06/11/2027	SANTA HELENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0894273	BRAPCSCRI2V5	53909000	53909	IPCA + 7,0148 %	1	102	16/08/2017	16/12/2031	SANEATINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0909607	BRAPCSCRI2W3	8610000	8610000	IPCA + 14,7100 %	1	108	22/08/2017	24/08/2030	CAPTALYS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0922936	BRAPCSCRI2X1	7812867.857	7812	IGPM + 9,9000 %	1	96	25/08/2017	25/05/2029	AGV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16L0152594	BRAPCSCRI2A8	6648056.28	6	IPCA + 11,0000 %	1	83	16/12/2016	16/07/2031	MONTANINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	170141606	BRRBACRI4M0	292978038.6	260000	CDI + 1,7500 %	1	173	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 173	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	170141643	BRRBACRI4N8	292978038.6	260000	CDI + 1,3000 %	1	174	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 174	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	170181859	BRAPCSCRI028	116819000	116819	IPCA + 6,5917 %	1	106	20/09/2017	20/10/2032	PIRELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	170004811	BRAPCSCRI3Q3	8393623.23	8393	IPC-FIPE + 12,0000 %	1	112	29/09/2017	29/11/2029	ZITUNE SJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	170005816	BRAPCSCRI3R1	932661.72	932	IPC-FIPE + 12,0000 %	1	113	29/09/2017	29/11/2029	ZITUNE SJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	170004616	BRAPCSCRI3S9	5545942.65	5545	IGPM + 10,0339 %	1	110	29/09/2017	29/06/2032	ZITUNE ARARAQUARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	170004617	BRAPCSCRI3T7	978694.38	978	IGPM + 10,0339 %	1	111	29/09/2017	29/06/2032	ZITUNE ARARAQUARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0922937	BRAPCSCRI2Y9	1953216.643	1953	IGPM + 10,3000 %	1	97	25/08/2017	25/05/2029	AGV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17K0226746	BRAPCSCRI333	70000000	70000	CDI + 2,7000 %	1	116	28/11/2017	27/11/2024	MATEUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17L0959863	BRAPCSCRI358	10304801.86	103	IPCA + 9,0000 %	1	120	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17L0959864	BRAPCSCRI366	4281538.38	42	IPCA + 11,0000 %	1	121	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17L0959865	BRAPCSCRI374	5634071.52	56	IPCA + 11,0500 %	1	122	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879529	BRAPCSCRI3K6	2297000	2297	IPCA + 10,3000 %	1	150	28/06/2018	29/11/2032	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879604	BRAPCSCRI3L4	1	1	IPCA + 10,0000 %	1	151	28/06/2018	30/06/2033	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879605	BRAPCSCRI3M2	1	1	IPCA + 10,0000 %	1	152	28/06/2018	30/06/2033	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879525	BRAPCSCRI3J8	20672000	20672	IPCA + 8,5000 %	1	149	28/06/2018	29/11/2032	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18J0796632	BRAPCSCRI4E7	155000000	155000	IPCA + 7,3000 %	1	166	19/10/2018	15/10/2033	XPML 166	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, 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: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316808	BRRBRACRI5B0	120000000	120000	CDI + 1,6000 %	1	193	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND ELDORADO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0106684	BRRBRACRI5D6	27692276,92	27692	CDI + 2,2500 %	1	195	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0108093	BRRBRACRI5E4	2307692,31	2307	CDI + 8,6700 %	1	196	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316806	BRRBRACRI598	136442307	136442	IPCA + 6,8500 %	1	204	30/01/2019	20/07/2026	BFC FUND ELDORADO IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19E0322333	BRAPCSCRI4Y5	310000000	310000	CDI + 1,9000 %	1	181	29/05/2019	28/03/2035	JHSF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19E0311712	BRAPCSCRI4Z2	310000000	310000	IPCA + 6,9000 %	1	182	29/05/2019	28/03/2035	JHSF II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19F0923004	BRRBRACRI5S4	200000000	200000	CDI + 1,0900 %	1	216	19/06/2019	21/06/2034	SÃO CARLOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19H0235501	BRAPCSCRI5T2	551100000	551100	IPCA + 3,8830 %	1	214	19/08/2019	02/07/2031	NORTH WEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19K1003755	BRGAIACRI477	181000000	181	CDI + 3,5000 %	4	130	20/11/2019	20/11/2029	PHV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0069199	BRAPCSCRI6O1	480000000	48000	CDI	1	264	09/12/2019	12/12/2029	CHARGER DAYTONA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882447	BRRBRACRI6E2	196000000	196000	IPCA + 5,1280 %	1	217	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882449	BRRBRACRI6M5	234000000	234000	IPCA + 5,1280 %	1	218	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0104222	BRAPCSCRI6P8	720000000	72000	CDI	1	265	09/12/2019	12/12/2029	CHARGER DAYTONA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0853159	BRRBRACRI6H5	512000000	51200	CDI + 4,2000 %	1	243	16/12/2019	24/12/2031	GJP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882396	BRRBRACRI6I3	83974946,65	83975	IPCA + 5,5500 %	1	247	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882417	BRRBRACRI6J1	74577750,24	74578	IPCA + 7,5485 %	1	248	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882397	BRRBRACRI6K9	126025053,4	126025	IPCA + 5,5500 %	1	259	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882419	BRRBRACRI6L7	111922249,8	111922	IPCA + 7,5485 %	1	260	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907914	BRRBRACRI6F9	500000000	50000	IPCA + 8,6600 %	1	238	20/12/2019	20/12/2034	FLBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907949	BRRBRACRI6G7	1400000000	140000	IPCA + 8,6600 %	1	239	20/12/2019	15/12/2034	GREEN TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18J0797066	BRAPCSCRI4F4	145000000	145000	IPCA + 7,3000 %	1	167	19/10/2018	15/10/2033	XPML 167	Adimplente	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: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C0128177	BRRBRACRI6U8	24300000	24300	CDI + 4,0000 %	1	266	03/03/2020	24/02/2025	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E0107293	BRAPCSCRI7N1	31160794,2	30000	CDI + 4,0000 %	1	295	05/05/2020	07/11/2024	EKKO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E0107389	BRAPCSCRI7O9	40000000	40000	0,001%	1	296	05/05/2020	07/05/2025	EKKO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E0940112	BRAPCSCRI7Q4	4600000	4600	IGPM + 10,0000 %	1	307	04/05/2020	11/10/2029	IPATINGA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0734290	BRRBRACRI705	36800000	36800	IPCA + 7,2500 %	1	227	15/06/2020	20/06/2032	SBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E1000787	BRAPCSCRI7R2	37000000	37000	IPCA + 7,2500 %	1	266	28/05/2020	28/07/2027	TECNISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E1000795	BRAPCSCRI7S0	37000000	37000	IPCA + 7,2500 %	1	267	28/05/2020	28/07/2027	TECNISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0834225	BRAPCSCRI7V4	99801000	99801	IPCA + 7,0000 %	1	275	29/06/2020	17/03/2031	OBE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20G0683236	BRAPCSCRI7X0	38250000	38250000	IPCA + 7,7000 %	1	288	23/07/2020	22/07/2032	ED MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20G0800227	BRAPCSCRI804	650000000	650000000	IPCA + 5,0000 %	1	236	22/07/2020	19/07/2032	GSB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I0135149	BRAPCSCRI861	45000000	45000	IPCA + 8,5000 %	1	308	04/09/2020	11/09/2035	SOCICAM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I0623260	BRAPCSCRI895	50000000	50000	IPCA + 9,7500 %	1	318	01/09/2020	18/12/2024	EKKO III	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I0851693	BRAPCSCRI8A6	33179957,37	30000	IPCA + 10,0000 %	1	260	21/09/2020	21/07/2035	CIDADE UNIVERSITÁRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0549411	BRRBRACRI7C4	35000000	35000	IPCA + 8,7500 %	1	295	05/11/2020	27/11/2028	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20J0894746	BRRBRACRI7E0	50000000	50000	IPCA + 5,5750 %	1	304	29/10/2020	08/10/2035	VINCI HADDOCK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0660743	BRAPCSCRI8G3	50000000	50000	IPCA + 6,8500 %	1	331	20/11/2020	22/11/2032	SKIPTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0659367	BRAPCSCRI8E8	6500000	6500	IPCA + 11,2500 %	1	327	10/11/2020	12/11/2026	REAL PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0659884	BRAPCSCRI8F5	9500000	9500	IPCA + 11,2500 %	1	328	10/11/2020	10/11/2026	REAL PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0816978	BRAPCSCRI8K5	44000000	44000000	IPCA + 9,0856 %	1	317	12/11/2020	12/11/2032	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0000001	BRAPCSCRI8I9	70000000	70000	CDI + 6,0000 %	1	316	28/12/2020	28/12/2026	INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687041	BRAPCSCRI8Q2	82589574	82589574	IPCA + 5,3000 %	1	345	23/12/2020	26/12/2029	GPA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	BRAPCSCRI8R0	98160580	98160580	IPCA + 5,6000 %	1	346	23/12/2020	26/12/2035	GPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0613475	BRRBRACRI7N1	29287000	29287	IGPM + 8,0000 %	1	297	11/12/2020	26/10/2028	ESTRELA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0630618	BRRBRACRI7M3	33000000	33000	IPCA + 7,5000 %	1	309	16/12/2020	16/12/2030	PREMOAÇO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21A0857929	BRAPCSCRI8W0	5689501,03	5000	IPCA + 7,2000 %	1	337	05/01/2021	07/12/2028	RIACHUELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0566715	BRAPCSCRI903	18020000	18020	IGPM + 7,5000 %	1	332	12/02/2021	09/01/2030	ENCOMPI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0695075	BRAPCSCRI911	16754141,42	16000	IGPM + 8,0000 %	1	350	19/02/2021	19/09/2030	BRZ	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0695399	BRAPCSCRI929	4188535,36	4000	0,0001 %	1	351	19/02/2021	19/09/2030	BRZ	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0666971	BRAPCSCRI937	26250000	26250	IPCA + 6,2500 %	1	358	22/02/2021	24/02/2033	PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0667100	BRAPCSCRI945	37500000	37500	IPCA + 6,2500 %	1	359	22/02/2021	24/02/2033	PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0001232	BRAPCSCRI9D8	400000000	400000	IPCA + 5,4328 %	1	379	15/04/2021	17/04/2031	MRV II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0749579	BRRBRACRI853	11500000	11500	CDI + 2,7500 %	1	330	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0749580	BRRBRACRI861	41500000	41500	IPCA + 6,2000 %	1	331	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0818300	BRAPCSCRI9F3	28000000	28000	IPCA + 7,0000 %	1	329	26/03/2021	28/03/2036	ELEVA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0453486	BRAPCSCRI9I7	19640435,4	155	IPCA + 6,0000 %	1	372	16/04/2021	19/07/2027	COGNA EDUCAÇÃO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0776201	BRAPCSCRI9B2	62619355,64	62500	IPCA + 6,7500 %	1	374	12/03/2021	12/03/2036	FI RED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0777201	BRAPCSCRI9C0	11050474,52	10000	IPCA + 29,7300 %	1	375	12/03/2021	12/03/2036	FI RED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0457416	BRRBRACRI887	60000000	60000	IPCA + 10,0000 %	1	316	15/04/2021	17/04/2026	FINVEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Penhor de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0546741	BRAPCSCRI9L1	64000000	64000	IPCA + 8,2000 %	1	373	13/04/2021	16/04/2036	REDCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0543780	BRRBRACRI895	30286159,91	30286	IPCA + 8,0000 %	1	335	15/04/2021	15/06/2031	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0695469		100000000	100000	IPCA + 9,5000 %	1	333	16/04/2021	28/04/2031	SG AQUIRAZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0733768	BRRBRACRI8A6	115000000	115000	IPCA + 7,0000 %	1	344	22/04/2021	24/04/2031	JML	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0695098	BRGAIACRI5H2	41000000	41000	IPCA + 9,4000 %	4	175	14/04/2021	25/04/2031	E3 URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0407330	BRAPCSCRI9P2	75000000	75000	IPCA + 7,0500 %	1	355	07/05/2021	13/05/2031	SUPERFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0402879	BRAPCSCRI9G1	35514050,86	25000	IPCA + 6,5000 %	1	376	12/04/2021	12/04/2036	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0402922	BRAPCSCRI9H9	6267185,45	6250	IPCA + 32,5200 %	1	377	12/04/2021	12/04/2036	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0407810	BRAPCSCRI9Q0	650000000	650000	IPCA + 5,8926 %	1	340	10/05/2021	15/05/2037	GAZIT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0514204	BRAPCSCRI9S6	142350000	142350	IPCA + 5,6000 %	1	392	14/05/2021	28/05/2031	NEWPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611276	BRRBRACRI8I9	38000000	38000	IPCA + 7,7500 %	1	339	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0608916	BRRBRACRI8H1	62200000	62200	CDI + 5,0000 %	1	352	26/05/2021	28/05/2026	YOU STELLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611378	BRRBRACRI8J7	38000000	38000	IPCA + 7,7500 %	1	340	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0243328	BRAPCSCRI9I9W8	55000000	55000	IPCA + 8,0000 %	1	386	02/06/2021	17/12/2025	TAG EKKO IV	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1035597	BRAPCSCRIA28	100000000	100000	IPCA + 5,5000 %	1	362	21/06/2021	23/06/2032	CASSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0048448	BRRBRACRI8IN9	45514291,4	45514	IPCA + 5,0000 %	1	336	02/07/2021	15/03/2030	MIDWAY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0185812	BRAPCSCRIA77	80000000	80000	IPCA + 5,2649 %	1	366	02/07/2021	06/07/2033	PURAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0186913	BRAPCSCRIA85	100000000	100000	IPCA + 7,1637 %	1	388	12/07/2021	15/06/2026	FIBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0637148	BRRBRACRI8Y6	41007062,5	40000	IPCA + 6,4500 %	1	370	15/07/2021	15/07/2031	GLOBAL APARTAMENTOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1151178	BRAPCSCRIA04	4802282,6	4000	IPCA + 0,0001 %	1	395	30/06/2021	11/01/2030	BRZ II	Adimplente	Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0759091	BRAPCSCRIA9	105000000	105000000	IPCA + 10,0000 %	1	436	26/07/2021	12/12/2034	BFABBRIANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001PQ	BRRBRACRA0V7	777131000	777131	IPCA + 4,5000 %	16	1	15/07/2021	15/07/2028	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001VA	BRRBRACRA0W5	422869000	422869	IPCA + 4,6000 %	16	2	15/07/2021	15/07/2031	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	BRRBRACRI8X8	105000000	105000	IPCA + 7,5000 %	1	371	27/07/2021	22/07/2027	ALPHAVILLE AUSA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0822020	BRAPCSCRIA3	105000000	105000	IPCA + 10,0000 %	1	412	16/08/2021	15/08/2030	EVOLUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0849147	BRAPCSCRIA01	18000000	18000	Não há	1	413	16/08/2021	15/08/2030	EVOLUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0968392	BRRBRACRI8U4	24750000	24750	IPCA + 6,0000 %	1	359	17/06/2021	21/06/2033	FUJITSU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748748	BRAPCSCRIA9	11000000	11000	CDI + 6,8000 %	1	430	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748781	BRAPCSCRIA7	11500000	11500	CDI + 6,8000 %	1	431	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748795	BRAPCSCRIA5	11500000	11500	CDI + 6,8000 %	1	432	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0974929	BRRBRACRI8Z3	110000000	110000	IPCA + 5,7500 %	1	385	24/08/2021	22/08/2036	JFL VO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1034619	BRRBRACRI960	60000000	60000	IPCA + 8,1500 %	1	360	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035398	BRRBRACRI978	20000000	20000	IPCA + 9,2500 %	1	361	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035009	BRRBRACRI986	60000000	60000	IPCA + 11,0000 %	1	398	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035558	BRRBRACRI994	20000000	20000	IPCA + 13,0000 %	1	399	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1040051	BRRBRACRI9A4	54000000	5400	IPCA + 7,0000 %	1	378	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1048113	BRRBRACRI9B2	13500000	1350	IPCA + 7,0000 %	1	379	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1048114	BRRBRACRI9C0	34000000	3400	IPCA + 7,0000 %	1	392	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1048115	BRRBRACRI9D8	85000000	850	IPCA + 7,0000 %	1	393	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1048116	BRRBRACRI9E6	32000000	3200	IPCA + 7,0000 %	1	394	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1048117	BRRBRACRI9F3	80000000	800	IPCA + 7,0000 %	1	395	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H10277499	BRRBRACRI9D8	298650000	29865	IPCA + 7,0000 %	1	383	10/09/2021	20/09/2033	VERTICALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0683349	BRAPCSCRI9B19	1100000000	110000	IPCA + 7,5000 %	1	435	15/09/2021	15/09/2028	3Z	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0802801	BRRBRACRI9P2	150000000	15000	IPCA + 9,5000 %	1	375	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0802805	BRRBRACRI9Q0	50000000	5000	IPCA + 9,5000 %	1	404	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021002YB	BRRBRACRA0Z8	500000000	500000	IPCA + 7,1945 %	14	ÚNICA	23/09/2021	15/09/2027	ELDORADO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0823365	BRRBRACRI9U2	80000000	80000	IPCA + 9,5000 %	1	414	24/09/2021	28/09/2031	SG LAGUNA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0855537	BRAPCSCRI9B76	90000000	90000	IPCA + 8,2000 %	1	443	15/09/2021	19/09/2033	REDE DUQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0855623	BRAPCSCRI9B84	90000000	90000	IPCA + 8,2000 %	1	444	15/09/2021	19/09/2033	REDE DUQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1078699	BRAPCSCRI9A6	982526000	982526	IPCA + 5,1531 %	1	428	15/10/2021	16/10/2028	ASSAI SENDAS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1078700	BRAPCSCRI9A6	517474000	517474	IPCA + 5,2662 %	1	429	15/10/2021	15/10/2031	ASSAI SENDAS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0648649	BRAPCSCRI9B86	16724705.47	20000	IPCA + 7,0000 %	1	467	15/10/2021	15/10/2026	PARQUE MOSAICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0648697	BRAPCSCRI9B4	43275294.53	40000	IPCA + 7,0000 %	1	468	15/10/2021	15/10/2026	PARQUE MOSAICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0705142	BRRBRACRI9A28	166500000	166500	IPCA + 9,7500 %	1	402	15/10/2021	06/10/2031	MABU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0790766	BRAPCSCRI9A8	95400000	95400	6.5%	1	446	21/10/2021	30/09/2036	XPIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0842804	BRAPCScriB92	80000000	80000	IPCA + 7,1474 %	1	437	15/10/2021	15/10/2027	NORTIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0495192	BRRBRACRIA36	135000000	135000	IPCA + 6,5000 %	1	429	09/11/2021	28/11/2036	VILG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0518507	BRAPCScriBE0	33283000	33283	IPCA + 10,0000 %	1	453	17/11/2021	17/11/2031	REITER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0732283	BRAPCScriBF7	43000000	43000	IPCA + 11,0000 %	1	441	10/11/2021	14/11/2033	GS SOUTO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0915478	BRRBRACRIA85	100000000	100000	IPCA + 6,4000 %	1	428	24/11/2021	23/11/2031	JK FINANCIAL CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0694148	BRRBRACRIA9	180315562,7	180315	CDI + 1,7000 %	1	455	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668295	BRRBRACRIA3	443460824,5	443460	CDI + 1,7000 %	1	453	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668716	BRRBRACRIA1	257019716,9	257019	CDI + 1,7000 %	1	454	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666609	BRRBRACRIA5	403742270,6	403742	CDI + 1,7000 %	1	400	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0143115	BRRBRACRIA8	13950000	13950	IPCA + 6,5000 %	1	403	03/12/2021	17/12/2026	YUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324425	BRRBRACRIA9	28947000	28947	CDI + 5,0000 %	1	456	02/12/2021	06/10/2026	SEED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0146951	BRRBRACRIA3	100000000	100000	IPCA + 7,0000 %	1	406	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324419		100000000	100000	IPCA + 7,0000 %	1	418	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0354325	BRRBRACRIA4	175750000	175750	IPCA + 5,2000 %	1	430	16/12/2021	16/12/2036	COSMOPOLITANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0640489	BRRBRACRIA7	71657000	71657	IPCA + 5,9000 %	1	466	16/12/2021	16/12/2028	BTGLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666509	BRRBRACRIA2	109736818	109736818	IPCA + 6,5000 %	1	422	15/12/2021	17/12/2031	MAKRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0730011	BRAPCScriBP6	109669186	100000	CDI + 3,5000 %	1	484	27/12/2021	05/07/2028	DIRECIONAL IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	BRRBRACRIA01	160000000	160000	IPCA + 6,5000 %	1	470	16/12/2021	24/12/2036	MADUREIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0285556	BRAPCScriBL5	37000000	37000	IPCA + 10,5000 %	1	472	15/12/2021	24/11/2026	ASTIR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0846634	BRAPCScriBQ4	175000000	175000	IPCA + 6,8700 %	1	469	14/12/2021	26/01/2037	XP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0848239	BRAPCScriBQ4	90000000	90000	CDI + 2,7500 %	1	470	14/12/2021	26/01/2037	XP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0905775	BRAPCScriBT8	58200000	58200	IPCA + 8,7500 %	1	474	20/12/2021	14/11/2033	BRDU ITUPEVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária, Fiança



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplent o no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LY	BRRBRACRA132	50000000	5000	CDI + 5,0000 %	18	ÚNICA	22/12/2021	21/12/2026	CARAPRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0939502	BRAPCSCRIBU6	20000000	20000	IPCA + 11,0000 %	1	481	20/12/2021	22/01/2025	OLIMPO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0939576	BRAPCSCRIBV4	8571429	8000	IPCA + 11,0000 %	1	482	20/12/2021	22/01/2025	OLIMPO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005M0	BRRBRACRA1B7	60000000	6000	CDI + 5,0000 %	20	2	21/12/2021	23/12/2026	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0938593	BRRBRACRI671	28131000	28131	IPCA + 10,9800 %	1	224	30/12/2019	27/11/2031	MZ LOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0226257	BRRBRACRIAV6	25500000	25500	IPCA + 6,5000 %	1	469	07/01/2022	22/11/2032	BRESCO	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0377996	BRRBRACRIAV4	57866000	57866	IPCA + 6,8000 %	1	472	12/01/2022	28/12/2031	CASTLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0883092	BRRBRACRIIB01	60000000	60000	CDI + 4,5000 %	1	464	21/01/2022	04/02/2027	INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200001	BRAPCSCRA116	83509000	83509	CDI + 5,0000 %	20	ÚNICA	15/02/2022	15/09/2027	GT FOODS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0695877	BRRBRACRIAL7	340000000	340000	IPCA + 6,9480 %	1	471	19/01/2022	07/01/2037	GLOBO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	BRRBRACRIIB92	60749000	60749	IPCA + 7,5000 %	1	478	25/02/2022	27/02/2036	COVEPI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978882	BRRBRACRIIE0	14040000	14040	CDI + 3,0000 %	1	499	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978890	BRRBRACRIIBF7	1560000	1560	CDI + 3,0000 %	1	501	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0987445	BRRBRACRIIBG5	73000000	73000	IPCA + 9,2500 %	1	484	25/03/2022	03/03/2032	AXIS ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033A	BRRBRACRA1M4	24000000	24000	CDI + 5,5000 %	37	1	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAXY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033B	BRRBRACRA1N2	24000000	24000	CDI + 5,5000 %	37	2	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAXY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1012859	BRRBRACRIIBD2	75000000	75000	IPCA + 10,0000 %	1	465	31/03/2022	04/03/2037	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0376329	BRRBRACRIIBK7	115000000	115000	IPCA + 7,1200 %	1	511	05/04/2022	20/10/2034	SDIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1235206	BRRBRACRIIB19	548862000	548862	CDI + 1,5000 %	1	463	23/04/2022	27/04/2027	HAVAN	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1075750	BRAPCSCRICH1	50400000	50400	IPCA + 7,5000 %	1	512	20/04/2022	23/04/2037	XPIN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1068786	BRAPCSCRIC9	23158500	23158500	IPCA + 7,4000 %	17	1	22/04/2022	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1068881	BRAPCSCRICJ7	54036500	54036500	IPCA + 10,1000 %	17	2	22/04/2022	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E0640948	BRAPCSCRICN9	40000000	40000	CDI + 3,5000 %	9	1	04/05/2022	08/05/2028	MA VARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220058X	BRAPCSCRA157	293000000	293000	CDI + 5,5000 %	27	1	13/05/2022	15/05/2029	MITRE AGRO	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1289605	BRRBRACRIC59	7860000	7860	IPCA + 8,6000 %	16	1	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1289606	BRRBRACRIC67	16340000	16340	IPCA + 9,0000 %	16	2	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1285202	BRAPCSCRICX8	26000000	26000	CDI + 6,0000 %	20	ÚNICA	10/06/2022	10/06/2032	OSER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284935	BRRBRACRICC2	240329442,6	240329	IPCA + 6,7500 %	24	1	09/06/2022	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035289	BRRBRACRICX8	276000000	276000	CDI + 1,5000 %	29	1	22/06/2022	17/06/2027	BROOKFIELD TORRE SUCUPIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1223555	BRRBRACRICY6	35000000	35000	IPCA + 8,0000 %	32	1	24/06/2022	16/06/2037	BIOCERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025725	BRRBRACRICM1	35000000	35000000	CDI + 3,5000 %	10	1	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025727	BRRBRACRICN9	10000000	10000000	CDI + 4,1690 %	10	2	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025672	BRRBRACRIC07	35000000	35000000	CDI + 3,5000 %	9	1	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025673	BRRBRACRICP4	10000000	10000000	CDI + 4,6095 %	9	2	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1313665	BRAPCSCRICD41	50000000	50000	CDI + 4,7500 %	18	ÚNICA	23/06/2022	15/06/2027	VIA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0641775	BRAPCSCRIE16	67450000	67450000	IPCA + 10,0000 %	33	1	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0652968	BRAPCSCRIE24	26000000	26000000	IPCA + 10,0000 %	33	2	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0652970	BRAPCSCRIE32	22671963	22671963	IPCA + 10,0000 %	33	3	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0652976	BRAPCSCRIE40	29030490	29030490	IPCA + 10,0000 %	33	4	08/07/2022	30/06/2042	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282361	BRRBRACRID25	546000000	546000	CDI + 1,1500 %	8	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282362	BRRBRACRID33	125000000	125000	CDI + 1,7000 %	8	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282370	BRRBRACRID41	326000000	326000	CDI + 2,1500 %	8	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282372	BRRBRACRID58	94750000	94750	IPCA + 8,8517 %	8	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282328	BRRBRACRID66	491400000	491400	CDI + 1,1500 %	13	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282290	BRRBRACRID44	436800000	436800	CDI + 1,1500 %	14	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282170	BRRBRACRIDE6	382200000	382200	CDI + 1,1500 %	39	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282276	BRRBRACRIDF3	87500000	87500	CDI + 1,7000 %	39	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282284	BRRBRACRIDG1	282200000	282200	CDI + 2,1500 %	39	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282285	BRRBRACRIDH9	66325000	66325	IPCA + 8,8517 %	39	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0279834	BRRBRACRIDI7	327600000	327600	CDI + 1,1500 %	40	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282329	BRRBRACRID74	112500000	112500	CDI + 1,7000 %	13	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282332	BRRBRACRID82	293400000	293400	CDI + 2,1500 %	13	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282333	BRRBRACRID90	85275000	85275	IPCA + 8,8517 %	13	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282296	BRRBRACRIDB2	100000000	100000	CDI + 1,7000 %	14	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282297	BRRBRACRIDC0	260800000	260800	CDI + 2,1500 %	14	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282124	BRRBRACRIDJ5	75000000	75000	CDI + 1,7000 %	40	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282145	BRRBRACRIDK3	195600000	195600	CDI + 2,1500 %	40	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282158	BRRBRACRID7	56850000	56850	IPCA + 8,8517 %	40	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282305	BRRBRACRID08	75800000	75800	IPCA + 8,8517 %	14	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		BRRBRACRA2H2	11000000	11000	CDI + 3,2500 %	77	1	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1314836	BRAPCSRID90	300000000	300000	IPCA + 7,3826 %	50	ÚNICA	15/08/2022	17/09/2029	SAO CARLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1234008	BRAPCSRIEH7	120000000	120000	IPCA + 7,2500 %	68	2	19/08/2022	19/03/2036	LEROY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1666875	BRAPCSRIEV8	142965000	142965	IPCA + 7,1439 %	24	2	15/08/2022	16/11/2029	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1697882	BRAPCSCRIEW6	115788000	115788	IPCA + 7,8049 %	24	3	15/08/2022	17/03/2031	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1664933	BRAPCSCRIEU0	88612000	88612	CDI + 1,3750 %	24	1	15/08/2022	16/11/2029	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1631360	BRRBRACRIE32	65712000	65712	IPCA + 7,5894 %	38	ÚNICA	25/08/2022	15/08/2039	PEDRA DOURADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1401749	BRAPCSCRIET2	24400000	24400	CDI + 3,2500 %	83	1	24/08/2022	15/08/2029	TACL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1408303	BRAPCSCRIE5	72962000	72962	CDI + 0,6000 %	72	1	15/09/2022	15/09/2026	SENDAS III	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1408286	BRAPCSCRIEJ3	55245000	55245	CDI + 0,7000 %	72	2	15/09/2022	15/09/2027	SENDAS III	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1414303	BRAPCSCRIEK1	471793000	471793	IPCA + 6,7000 %	72	3	15/09/2022	17/09/2029	SENDAS III	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149798	BRRBRACRIE40	5993000	5993	IPCA + 11,0000 %	56	1	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149811	BRRBRACRIE57	5000000	5000	IPCA + 11,0000 %	56	2	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149814	BRRBRACRIE65	5000000	5000	IPCA + 11,0000 %	56	3	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149823	BRRBRACRIE73	5000000	5000	IPCA + 11,0000 %	56	4	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149863	BRRBRACRIE81	3661000	3661	IPCA + 11,0000 %	56	5	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149864	BRRBRACRIE99	1546000	1546	IPCA + 11,0000 %	56	6	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I1293391	BRAPCSCRIK8	21000000	21000	CDI + 7,0000 %	77	ÚNICA	22/09/2022	20/09/2029	ISDRALIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1357736	BRRBRACRIEH7	353103151,8	353103	6,75%	24	2	12/09/2022	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200ASX	BRAPCSCRA1I2	83115000	83115	IPCA + 9,0551 %	40	ÚNICA	26/10/2022	15/12/2026	AGRO CRESTANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I1423499	BRAPCSCRIFF7	80000000	80000	IPCA + 10,5000 %	80	1	26/10/2022	22/10/2037	GS SOUTO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0285419	BRRBRACRIE55	60000000	60000	CDI + 1,8500 %	1	223	18/10/2019	02/10/2031	DUBLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1202808	BRRBRACRIE03	19921000	19921	CDI + 2,0000 %	74	1	18/11/2022	24/11/2027	PDC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1397969	BRRBRACRIFA9	103000000	103000	IPCA + 11,0000 %	78	ÚNICA	22/11/2022	17/11/2036	AXS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200CNN	BRRBRACRA2I0	50000000	50000	CDI + 5,0000 %	58	ÚNICA	25/11/2022	02/12/2027	CARAPRETA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1319996	BRAPCSCRO04	60000000	60000	CDI + 2,6900 %	1	1	11/11/2022	30/11/2027	TRUE SEC - AF - CR - TRANSMARONI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1320039	BRAPCSCR0012	40000000	40000	CDI + 2,6900 %	1	2	11/11/2022	30/11/2032	TRUE SEC - AF - CR - TRANSMARONI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086421	BRRBRACRIFN2	71000000	71000	CDI + 2,1500 %	92	1	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086426	BRRBRACRIFO0	101000000	101000	IPCA + 6,5500 %	92	2	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L0241956	BRAPCSCRIG48	100000000	100000	IPCA + 10,8000 %	92	1	12/12/2022	15/12/2029	TONIATO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1116745	BRAPCSCRIG55	31100000	31100	IPCA + 12,5000 %	107	ÚNICA	15/12/2022	16/12/2030	POTI JR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1467623	BRRBRACRIG06	45000000	45000	IPCA + 11,0000 %	46	ÚNICA	23/12/2022	15/12/2036	AXS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022200ENV	BRRBRACRA447	52500000	52500	CDI + 4,5000 %	105	1	26/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022200ENW	BRIMWLCRA5Z5	11250000	11250	CDI + 8,0000 %	105	2	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022200FA1	BRIMWLCRA606	11250000	11250	CDI	105	3	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1668224	BRAPCSCRIGE9	130000000	130000	IPCA + 10,1700 %	111	1	29/12/2022	10/01/2035	SHOPPING TAGUATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1407158	BRRBRACRIGM2	22000000	22000	IPCA + 7,6000 %	116	ÚNICA	19/01/2023	13/01/2030	PANORAMA JANDIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B1590427	BRRBRACRIGY7	17095000	17095	CDI + 6,0000 %	1	541	23/02/2023	22/02/2029	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023004SA	BRAPCSCRA1Q5	40000000	40000	4,5%	57	ÚNICA	13/03/2023	31/12/2026	USINA SANTA FE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1173345	BRAPCSCRIHG2	50000000	50000	IPCA + 10,0600 %	152	1	04/04/2023	04/04/2035	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1173427	BRAPCSCRIH40	25000000	25000	CDI + 4,7820 %	152	2	04/04/2023	05/04/2028	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C2831601	BRIMWLCRIFI5	39000000	39000	CDI + 3,5000 %	156	ÚNICA	28/04/2023	24/04/2030	TERIVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D0888626	BRAPCSCRIHE7	132343000	132343	IPCA + 7,8529 %	155	2	03/04/2023	15/09/2027	CASHME	Adimplente	Alienação Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D0894030	BRAPCSCRIHF4	30596000	30596	8,9%	155	3	03/04/2023	15/03/2030	CASHME	Adimplente	Alienação Fiduciária, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023009EX	BRRBRACRA371	55000000	55000	CDI + 4,0000 %	81	ÚNICA	28/04/2023	28/04/2028	CEPERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0009002	BRAPCSCRIHX7	130000000	130000	CDI + 2,3000 %	171	ÚNICA	12/06/2023	12/06/2026	KALLAS	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AC9	BRRBRACRA397	75000000	75000	CDI + 3,5000 %	68	1	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AHT	BRRBRACRA3A5	15000000	15000	CDI + 5,5000 %	68	2	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AND		10000000	10000	CDI + 2,0000 %	68	3	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1079713	BRAPCSCRIH57	18000000	18000	IPCA + 12,6800 %	123	1	09/05/2023	20/04/2027	LBRAÇA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1079719	BRAPCSCRIH5	7000000	7000	126,8 %	123	2	09/05/2023	20/04/2027	LBRAÇA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1081237	BRAPCSCRIH3	7000000	7000	IPCA + 126,8000 %	123	3	09/05/2023	20/04/2027	LBRAÇA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1081252	BRAPCSCRIH1	5000000	5000	IPCA + 12,6800 %	123	4	09/05/2023	16/04/2027	LBRAÇA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1081256	BRAPCSCRIH9	5000000	5000	126,8 %	123	5	09/05/2023	20/04/2027	LBRAÇA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0046476	BRRBRACRIH3	144000000	144000	IPCA + 11,0000 %	139	ÚNICA	15/06/2023	15/07/2037	AXS 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1781398	BRAPCSCRII9	60000000	60000	CDI + 6,0000 %	150	ÚNICA	26/05/2023	09/12/2026	OAD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2335074	BRRBRACRIH5	86670000	86670	CDI + 2,5000 %	146	1	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2354336	BRRBRACRIH3	43330000	43330	IPCA + 799,0000 %	146	2	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G00009601	BRRBRACRIH3	250000000	250000	CDI + 1,3000 %	155	ÚNICA	28/07/2023	27/07/2028	DIMED	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E2052240	BRAPCSCRII2	85000000	85000	CDI + 2,7000 %	176	2	15/06/2023	25/06/2035	XP LOG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2454937	BRAPCSCRII7	145721000	145721	CDI + 1,0000 %	192	1	15/07/2023	15/07/2026	ASSAI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2455004	BRAPCSCRII5	878503000	878503	11,75 %	192	2	15/07/2023	15/07/2027	ASSAI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2455020	BRAPCSCRII3	46622000	46622	CDI + 1,1500 %	192	3	15/07/2023	17/07/2028	ASSAI	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300FFL	BRRBRACRIH3	120000000	120000	CDI + 5,0000 %	96	1	04/07/2023	21/08/2030	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			45000000	45000	IPCA + 10,0000 %	96	2	04/07/2023	19/08/2029	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0006401	BRAPCSCRII4	70000000	70000	IPCA + 10,0000 %	189	1	30/06/2023	15/06/2033	HABITAT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0006601	BRAPCSCRII1	41000000	41000	9,5 %	189	2	30/06/2023	15/06/2033	HABITAT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0212305	BRAPCSCRIU9	38780000	38780	11 %	175	ÚNICA	20/07/2023	16/07/2035	BBP EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G1446053	BRAPCSCRIU2	35000000	35000	IPCA + 9,0600 %	164	1	21/07/2023	10/07/2035	APIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G1446061	BRAPCSCRIU0	35000000	35000	CDI + 4,5000 %	164	2	21/07/2023	10/07/2035	APIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1930252	BRRBRACRIH9	10894000	10894	IPCA + 8,0000 %	1	542	26/05/2023	15/03/2038	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300I7L	BRRBRACRA3U3	120000000	120	CDI + 5,0000 %	66	1	09/08/2023	08/09/2027	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1250138	BRRBRACRIH88	215904000	215904	CDI + 2,5000 %	119	ÚNICA	10/08/2023	24/03/2028	O PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1317741	BRRBRACRIU45	107494000	107494	IPCA + 9,0000 %	171	1	11/08/2023	06/08/2035	ORIGO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H0096476	BRAPCSCRIUE3	51000000	51000	IPCA + 10,5000 %	194	ÚNICA	01/08/2023	31/07/2035	SOCICAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Apôses, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1487992	BRAPCSCRIUL8	29100000	29100	13%	445	1	18/08/2023	25/01/2027	VILLA ART INDAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1607023	BRAPCSCRIUM6	62445178	62445178	10,7%	205	1	28/08/2023	25/07/2029	DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013002	BRRBRACRIU52	1240000000	1240000	CDI + 2,4000 %	177	1	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Penhor, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013201	BRRBRACRIU52	1240000000	1240000	IPCA + 2,4000 %	177	2	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013004	BRRBRACRIU52	1240000000	1240000	CDI + 2,4000 %	177	3	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1802248	BRAPCSCRIG24	300000000	300000	CDI + 4,9000 %	137	ÚNICA	30/08/2023	01/09/2028	CIBRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Outros, Garantia Corporativa
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA020003KB	BRRBRACRA053	1489344000	1489344	IPCA + 4,7218 %	12	2	16/11/2020	18/11/2030	RB JBS	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12E0025287	BRRBSCRI2Q2	276600636,2	358658	IPCA + 4,9781 %	1	100	28/05/2012	18/02/2032	BR4	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0880938	BRAPCSCRI9Y4	48000000	48000	IPCA + 10,5000 %	1	383	14/06/2021	22/06/2026	TRUE SEC- DAMHA - VECTIS DAMHA - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0661127	BRAPCSCRI827	24410000	24410	IPCA + 8,5000 %	1	463	14/09/2021	25/09/2034	RZK SOLAR 04	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0661183	BRAPCSCRI835	24410000	24410	IPCA + 8,5000 %	1	464	14/09/2021	25/09/2034	RZK SOLAR 04	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1442201	BRAPCSCRIEX4	38596000	38596	IPCA + 8,1500 %	24	4	15/08/2022	15/12/2031	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300K2A	BRRBRACRA439	40000000	40000	5%	101	ÚNICA	09/09/2023	17/08/2029	LEITISSIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de CPR
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1740395	BRRBRACRIU1Y1	120000000	120000	CDI + 2,2500 %	205	ÚNICA	18/09/2023	27/09/2027	NK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Apôses, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019601	BRRBRACRIUG8	177072000	177072	CDI + 0,5500 %	189	1	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019602	BRRBRACRIUG8	243380000	243380	105,0000% CDI	189	2	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019603	BRRBRACRIUG8	243800000	24380	CDI + 0,6000 %	189	3	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019604	BRRBRACRIUG8	55022000	55022	106,0000% CDI	189	4	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1696564	BRRBRACRIUP9	102672081,1	102672	IPCA + 7,5000 %	174	ÚNICA	19/09/2023	24/09/2035	JFL LIVING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		BRRBRACRA405	11000000	11000	2%	77	4	20/09/2023	30/10/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300KZL	BRAPCSCRA215	100000000	100000	CDI + 2,5000 %	71	ÚNICA	03/10/2023	15/10/2029	FLORA	Adimplente	Aval



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019001	BRAPCSCRIK75	60000000	60000	CDI + 5,5000 %	225	1	03/10/2023	24/10/2028	VIC KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300MDL	BRRBRACRA3Z2	25000000	25000	CDI + 7,4582 %	109	ÚNICA	29/09/2023	30/11/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300M81	BRRBRACRA3X7	50000000	50000	CDI + 5,0000 %	108	1	29/09/2023	27/08/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135495	BRAPCSCRIKM4	35000000	3500	12,68%	140	1	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1142107	BRAPCSCRIK6	28000000	28000	IPCA + 11,0272 %	234	ÚNICA	18/10/2023	27/12/2038	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1759477	BRRBRACRIKD3	58300000	58300	IPCA + 10,5000 %	208	ÚNICA	18/10/2023	26/12/2036	GENIAL SOLAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cocreditação de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135548	BRAPCSCRIKN2	30000000	3000	12,68%	140	2	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135553	BRAPCSCRIKO0	25000000	2500	12,68%	140	3	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135558	BRAPCSCRIKP7	25000000	2500	12,68%	140	4	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135622	BRAPCSCRIKQ5	25000000	2500	12,68%	140	5	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135681	BRAPCSCRIKR3	19000000	1900	12,68%	140	6	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300LG9	BRAPCSCRAZ23	40000000	40000	CDI + 6,0000 %	66	ÚNICA	02/10/2023	15/09/2028	MAGNOLIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1952372	BRRBRACRIKF8	40000000	40000	CDI + 5,0000 %	217	ÚNICA	25/10/2023	22/10/2027	PERNAMBUCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1450748	BRAPCSCRIKS1	65000000	65000	IPCA + 9,7000 %	243	1	11/10/2023	14/10/2038	IBL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1450858	BRAPCSCRIKT9	22000000	22000	IPCA + 11,3000 %	243	2	11/10/2023	14/10/2038	IBL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1450937	BRAPCSCRIKU7	10000000	10000	IPCA + 10,7000 %	243	3	11/10/2023	15/10/2043	IBL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300LWZ	BRAPCSCRAZ31	150000000	150000	CDI + 2,5000 %	74	1	30/10/2023	18/10/2029	HOHL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300M2H	BRAPCSCRAZ49	50000000	50000	CDI + 4,0000 %	74	2	30/10/2023	18/10/2033	HOHL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2077851	BRRBRACRIK34	94000000	94000	CDI + 1,0000 %	210	ÚNICA	30/10/2023	08/06/2027	BRESCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1697617	BRRBACRIK00	30000000	30000	CDI + 5,5000 %	206	ÚNICA	09/11/2023	28/10/2026	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300QUP	BRAPCSCRA298	24000000	24000	CDI + 8,0062 %	81	ÚNICA	20/11/2023	20/12/2028	SBA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300P6	BRAPCSCRA264	96000000	96000	5%	77	1	20/11/2023	20/08/2027	SBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300P7	BRAPCSCRA272	25000000	25000	CDI + 6,0000 %	77	2	20/11/2023	21/08/2028	SBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300P8	BRAPCSCRA280	55000000	55000	CDI + 6,0000 %	77	3	20/11/2023	20/12/2028	SBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019401	BRAPCSCRIK9	30000000	30000	CDI + 4,5000 %	235	ÚNICA	22/11/2023	17/05/2027	EMOCOES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2266232	BRAPCSCRILJ8	200000000	200000	CDI + 2,5500 %	240	ÚNICA	24/11/2023	29/11/2028	EVEN KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300RXL	BRAPCSCRA2E9	70000000	70000	CDI + 5,0000 %	68	ÚNICA	24/11/2023	16/11/2028	PESA II	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1737583	BRAPCSCRIMB3	41000000	41000	4,3%	238	ÚNICA	12/12/2023	07/12/2028	LAFATE	Adimplente	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1606321	BRRBACRILE9	37500000	37500	CDI + 2,0000 %	239	1	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1606337	BRRBACRILF6	37500000	37500	CDI + 4,0000 %	239	2	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA16	BRBRADBS0D2	545000000	545000	CDI + 2,3500 %	6	1	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VSP	BRRBACRA561	30000000	30000	CDI + 4,5000 %	127	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	TRADECORP II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VSJ	BRRBACRA546	20000000	20000	CDI + 4,5000 %	128	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	ORO AGRI II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2159971	BRAPCSCRIMH0	114998539,6	99000	CDI + 3,4500 %	272	1	22/12/2023	05/06/2030	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2159982	BRAPCSCRIM8	1161601,41	1000	CDI + 8,4500 %	272	2	22/12/2023	05/06/2030	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1953232	BRAPCSCRIMG2	32000000	32000	CDI + 5,0000 %	152	3	08/12/2023	04/04/2035	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VQ	BRAPCSCRA2F6	50000000	50000	CDI + 4,0000 %	85	1	15/12/2023	30/12/2026	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VOT	BRAPCSCRA2G4	35000000	35000	CDI + 6,7282 %	85	2	15/12/2023	28/12/2028	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VOU	BRAPCSCRA2H2	15000000	15000	CDI + 6,7282 %	85	3	15/12/2023	28/12/2028	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510336	BRRBACRILW1	37000000	37000	IPCA + 11,5000 %	179	1	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510335	BRRBACRILX9	23000000	23000	IPCA + 13,0000 %	179	2	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1828538	BRRBACRIM24	87750000	87750	IPCA + 9,3870 %	152	1	12/01/2024	03/12/2038	JSTX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplent o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B0011201	BRRBRACRILY7	1030000000	1030000	CDI + 1,5000 %	225	ÚNICA	02/02/2024	22/01/2029	BROOKFIELD - PROJECT GREEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2297292	BRRBRACRIM81	671000000	67100	CDI + 1,5000 %	246	ÚNICA	18/01/2024	20/01/2028	BPGM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1829727	BRRBRACRIK87	63800000	63800	IPCA + 7,0000 %	212	1	25/10/2023	10/05/2032	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1829122	BRRBRACRIK5	95700000	95700	IPCA + 7,0000 %	212	2	25/10/2023	10/05/2035	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1952070	BRRBRACRILM2	162000000	162000	CDI + 20,4127 %	201	ÚNICA	13/12/2023	14/12/2027	JFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2266231	BRAPCSCRIMX7	24000000	24000	CDI + 4,5000 %	204	1	22/01/2024	20/01/2028	ARPOADOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2809383	BRAPCSCRIMY5	60000000	6000	CDI + 12,0000 %	204	2	22/01/2024	20/01/2028	ARPOADOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2634127	BRAPCSCRIN72	700000000	70000	IPCA + 11,2500 %	252	ÚNICA	31/01/2024	24/01/2039	LA SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2634961	BRAPCSCRIN80	700000000	70000	IPCA + 11,2500 %	284	ÚNICA	31/01/2024	24/01/2039	LA SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006601	BRRBRACRIMN8	352502000	352502	CDI + 0,5500 %	262	1	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006602	BRRBRACRIMO6	377919000	377919	105,0000% CDI	262	2	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006603	BRRBRACRIMP3	469579000	469579	11,6686%	262	3	15/04/2024	15/04/2031	ALLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1646537	BRAPCSCRIMX1	400000000	40000000	IPCA + 13,0000 %	17	3	19/10/2023	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2246101	BRAPCSCRINC9	32000000	32000	IPCA + 9,7000 %	292	1	15/03/2024	06/12/2027	HINES	Adimplente	Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1638623	BRAPCSCRINH8	62165000	62165	IPCA + 9,0000 %	293	1	28/03/2024	22/01/2035	URBA V	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1638640	BRAPCSCRINH8	20765000	20765	IPCA + 8,0000 %	293	2	28/03/2024	21/11/2039	URBA V	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240038Q	BRRBRACRAS87	40000000	40000	CDI + 8,0000 %	132	ÚNICA	20/03/2024	22/03/2029	ENOVA FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886292	BRRBRACRIN07	100000000	100000	CDI + 2,0000 %	263	1	19/03/2024	27/03/2029	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886299	BRRBRACRIN15	100000000	100000	CDI + 2,0000 %	263	2	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886306	BRRBRACRIN23	100000000	100000	IPCA + 7,5000 %	263	3	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980305	BRRBRADBS0J9	40000000	40000	CDI + 4,5000 %	261	ÚNICA	20/03/2024	24/03/2027	DOM PEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0007013	BRAPCSCRINL0	200000000	200000	2,095%	297	1	28/03/2024	20/03/2030	MRV PS XIII	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0007014	BRAPCSCRINM8	87800000	87800	10,627%	297	2	28/03/2024	20/03/2030	MRV PS XIII	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024003K1	BRRBRACRIN08	28000000	28000	CDI + 3,7000 %	135	ÚNICA	21/03/2024	29/03/2028	ROVARIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0007011	BRAPCSCRINJ4	257512500	257512500	7,4%	296	1	28/03/2024	15/12/2032	MRV FLEX IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0007012	BRAPCSCRINJ2	57487500	57487500	7%	296	2	28/03/2024	15/03/2035	MRV FLEX IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1526928	BRAPCSCRINE5	305000000	305000	IPCA + 9,1134 %	286	ÚNICA	26/03/2024	15/03/2039	ITAQUERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078200	BRRBRADBSOG5	500000000	500000	CDI + 1,1000 %	272	1	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078354	BRRBRADBSOH3	500000000	500000	11,6%	272	2	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078604	BRRBRADBSOH1	500000000	500000	IPCA + 7,0611 %	272	3	15/03/2024	17/03/2031	SALTA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980828	BRRBRACRIN64	87710000	87710	IPCA + 11,5000 %	229	1	20/03/2024	15/06/2030	EMCASH	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1976344	BRRBRACRIN72	10000	10	IPCA + 0,0100 %	229	2	20/03/2024	15/08/2029	EMCASH	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2944108	BRRBRACRIND7	100000000	100000	116,0000% CDI	275	1	15/04/2024	16/04/2029	KALLAS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2944110	BRRBRACRINE5	100000000	100000	IPCA + 1,7000 %	275	2	15/04/2024	15/04/2031	KALLAS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1988647	BRAPCSCRINJ6	92000000	92000	IPCA	283	1	25/03/2024	25/03/2039	GS SOUTO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960594	BRRBRACRINF2	72221987,26	72221	IPCA + 7,0000 %	24	3	11/04/2024	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960647	BRRBRACRING0	38235116,62	38235	IPCA + 7,0000 %	24	4	11/04/2024	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057166	BRRBRACRINX5	21250000	21250	CDI + 5,2000 %	274	1	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057203	BRRBRACRINY3	21250000	21250	CDI + 10,3500 %	274	2	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057217	BRRBRACRINZ0	33750000	33750	CDI + 4,8500 %	274	3	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057222	BRRBRACRI006	33750000	33750	CDI + 10,3500 %	274	4	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1978007	BRRBRACRINA3	15000000	15000	IPCA + 10,0000 %	264	1	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980162	BRRBRACRINB1	20000000	20000	IPCA + 10,0000 %	264	2	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3314427	BRRBRACR0046	170000000	170000	CDI + 1,2000 %	6	1	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3314713	BRRBRACR0053	30000000	30000	CDI + 1,5000 %	6	2	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1773235	BRAPCSCRIMC1	228500000	228500	IPCA + 8,7500 %	237	1	22/12/2023	14/02/2036	BLUECAP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			11000000	11000	2%	77	3	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A	BRRBRACRA405	11000000	11000	2%	77	4	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3313768	BRAPCSCRINW7	550000000	550000	Não há	309	1	26/05/2024	31/05/2027	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3313855	BRAPCSCRINX5	550000000	550000	Não há	309	2	26/05/2024	31/05/2027	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3313888	BRAPCSCRINY3	550000000	550000	12,4437%	309	3	26/05/2024	28/05/2031	CURY	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024005E1	BRRBRACRA5C6	36000000	36000	CDI + 2,0000 %	137	ÚNICA	07/05/2024	02/06/2027	CEREAL OURO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127893	BRRBRACRIO48	101450000	101450	CDI + 1,8500 %	279	1	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1128021	BRRBRACRIO55	800000000	80000	IPCA + 7,1500 %	279	2	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1280914	BRRBRACRIN31	800000000	80000	CDI + 4,2000 %	253	ÚNICA	07/05/2024	17/11/2026	METAFORMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1752048	BRRBRACRIO89	595000000	59500	CDI + 2,5000 %	271	1	16/05/2024	28/05/2027	ONE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1752053	BRRBRACRIO97	255000000	25500	CDI + 5,5000 %	271	2	16/05/2024	28/05/2027	ONE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240080P	BRRBRACRASE2	700000000	70000	CDI + 4,5000 %	139	ÚNICA	22/05/2024	23/05/2029	GRANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1453010	BRRBRACRINH8	143500000	14350	IPCA + 8,2500 %	267	1	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1453917	BRRBRACRINI6	143500000	14350	IPCA + 10,9500 %	267	2	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1454292	BRRBRACRINJ4	143500000	14350	IPCA + 9,6000 %	267	3	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024005PL	BRRBRACRA5D4	500000000	50000	CDI + 6,0000 %	138	ÚNICA	16/05/2024	27/12/2030	NH AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2388811	BRAPCSCRIOT1	198000000	19800	CDI + 6,4000 %	313	ÚNICA	31/05/2024	25/11/2027	VILLA CAMBURY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1126487	BRRBRACRIOA1	3500000000	350000	CDI + 0,3000 %	298	1	15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1126524	BRRBRACRIOB9	551917000	551917	103,0000% CDI	298	2	15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H2625804	BRAPCSCRIO30	362000000	36200	CDI + 3,2500 %	83	2	24/08/2022	17/09/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H2625803	BRAPCSCRIO48	344000000	34400	CDI + 3,2500 %	83	3	24/08/2022	16/04/2031	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3680472	BRAPCSCRIO55	1000	1	CDI + 4,7500 %	83	4	02/05/2024	15/08/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3680473	BRAPCSCRIO63	100000000	10000	CDI + 4,7500 %	83	5	02/05/2024	17/09/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3680474	BRAPCSCRIO71	100000000	10000	CDI + 4,7500 %	83	6	02/05/2024	16/04/2031	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1342290	BRRBRACRIOF0	900000000	90000	IPCA + 10,1077 %	257	ÚNICA	17/06/2024	19/12/2039	AXIS GD II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1532998	BRRBRACRIOM6	1100000000	110000	CDI + 3,7000 %	294	1	13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538854	BRAPCSCRIOY1	98320000	98320	CDI + 1,3000 %	332	1	17/06/2024	15/12/2032	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel




 Autorregulação
ANBIMA
 Securitizadoras



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplent o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1806489	BRRBRACRI0Y1	16319000	16319	IPCA + 7,5000 %	306	ÚNICA	19/07/2024	19/05/2028	BTS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2100031	BRRBRACRIIP13	230000000	2300000	CDI + 1,5000 %	301	ÚNICA	29/08/2024	29/08/2036	ALMEIDA JUNIOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F2830801	BRRBRACRIIP96	16000000	16000	CDI + 3,7000 %	294	3	13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2735282	BRRBRACRIOT1	55000000	55000	IPCA + 8,1000 %	281	ÚNICA	15/08/2024	15/08/2034	VENANCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3191694	BRAPCSCRIIPC4	100000000	100000	IPCA + 9,0000 %	1	516	24/07/2024	15/07/2031	FIBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007VL	BRRBRACRA5G6	250000000	250000	CDI + 4,2500 %	142	1	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007VM	BRRBRACRA5R4	100000000	100000	CDI + 4,2500 %	142	2	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H0121713	BRRBRACRIIP62	12000000	12000	IPCA + 10,5000 %	299	1	02/08/2024	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A0003402	BRRBRACRIIP70	10000000	10000	IPCA + 10,5000 %	299	2	02/01/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0002401	BRRBRACRIIP88	18000000	18000	CDI + 4,0000 %	299	3	02/05/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024006BT	BRAPCSCRA314	100000000	100000	CDI + 1,6600 %	94	1	15/08/2024	17/08/2028	DISLUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024006BU	BRAPCSCRA322	200000000	200000	CDI + 2,0000 %	94	2	15/08/2024	17/08/2028	DISLUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1938840	BRRBRACRIIPG5	41689000	41689	CDI + 3,5000 %	319	1	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1943872	BRRBRACRIIPH3	443111000	44311	INCC-DI	319	2	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1396116	BRRBRACRIIPD2	40000000	40000	CDI + 4,2000 %	290	ÚNICA	09/08/2024	31/08/2028	CONX PADRE CHICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1933555	BRRBRACRIPE0	25000000	25000	CDI + 4,0000 %	316	1	21/08/2024	07/08/2029	VERSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1933558	BRRBRACRIIPF7	25000000	25000	CDI + 4,0000 %	316	2	21/08/2024	05/09/2029	VERSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240086H	BRRBRACRA5S2	400000000	400000	CDI + 3,0000 %	145	1	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240086I	BRRBRACRA5T0	400000000	400000	CDI + 3,0000 %	145	2	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240086N	BRAPCSCRA3A5	40000000	40000	CDI + 4,5000 %	100	ÚNICA	23/08/2024	15/08/2029	TECOHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2536115	BRRBRACRIIPX0	180942000	180942	IPCA + 9,0000 %	333	ÚNICA	19/09/2024	08/07/2026	WTORRE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2775710	BRAPCSCRIIPR2	9800000	9800	CDI + 6,2500 %	333	ÚNICA	26/08/2024	25/02/2028	AMELIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H2277797	BRRBRACRIPJ9	94000000	94000	IPCA + 12,0000 %	276	ÚNICA	28/08/2024	28/06/2028	NEO GARDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024008HM	BRRBRACRASU8	70000000	70000	CDI + 2,5000 %	148	ÚNICA	05/09/2024	17/05/2029	COCARI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007PX	BRRBRACRASN3	50000000	50000	CDI + 3,5000 %	147	1	05/08/2024	08/08/2029	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007PZ	BRRBRACRASO1	38000000	38000	CDI + 4,7500 %	147	2	05/08/2024	07/08/2030	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007Q0	BRRBRACRASP8	12000000	12000	CDI + 6,8400 %	147	3	05/08/2024	07/08/2030	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2819302	BRAPCSCRIPT8	110500000	110500	CDI + 2,2500 %	344	1	09/09/2024	20/08/2029	MRV PRO SOLUTO XV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2824961	BRAPCSCRIPY8	110500000	110500	5,25%	344	2	09/09/2024	20/08/2029	MRV PRO SOLUTO XV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3558404	BRAPCSCRIQ46	322000000	322000	CDI + 0,6000 %	353	ÚNICA	15/09/2024	15/09/2026	TEGRA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3558403	BRAPCSCRIQ38	105000000	105000	IPCA + 9,0000 %	345	ÚNICA	13/09/2024	10/10/2044	PONTTE MAUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1345178	BRAPCSCRIQ53	321750000	321750	IPCA + 8,2764 %	359	ÚNICA	16/09/2024	16/09/2030	PROJETO BALEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1521991	BRAPCSCRIQ87	100614000	100614	CDI + 2,0000 %	355	ÚNICA	19/09/2024	01/10/2029	DIRECIONAL XVI	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1966999	BRRBRACRIP11	40000000	40000	CDI + 5,0000 %	292	ÚNICA	20/09/2024	17/03/2028	CDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2816828	BRAPCSCRIPS0	250000000	250000	CDI + 0,8000 %	348	ÚNICA	25/09/2024	25/09/2029	LAGO DA PEDRA II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2114588	BRRBRACRIPV4	25000000	25000	IPCA + 7,9000 %	323	1	24/09/2024	28/05/2034	CASTELO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2115255	BRRBRACRIPW2	25000000	25000	IPCA + 7,9500 %	323	2	24/09/2024	28/06/2034	CASTELO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I41419236	BRAPCSCRIQ61	203557500	203557500	IPCA + 8,2500 %	346	1	27/09/2024	15/03/2033	MRV FLEX VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I41419237	BRAPCSCRIQ79	45442500	45442500	IPCA + 7,0000 %	346	2	27/09/2024	15/03/2033	MRV FLEX VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656914	BRRBRACRIPS0	20000000	20000	IPCA + 11,0000 %	315	1	16/09/2024	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656918	BRRBRACRIFT8	20000000	20000	IPCA + 11,0000 %	315	2	16/03/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656960	BRRBRACRIPU6	20000000	20000	IPCA + 11,0000 %	315	3	16/09/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980390	BRAPCSCRIQH1	600000000	600000	110,0000% CDI	358	1	15/10/2024	15/10/2029	MRV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980417	BRAPCSCRIQI9	102775000	102775	IPCA + 6,0483 %	358	2	15/10/2024	15/10/2031	MRV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1252587	BRRBRACRIPM3	50000000	50000	CDI + 4,5000 %	322	ÚNICA	06/09/2024	27/08/2027	CAIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3617802	BRAPCSCRIQD0	600000000	600000	CDI + 4,7500 %	347	ÚNICA	03/10/2024	26/09/2029	SOUZA ARAUJO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Outros



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980366	BRAPCSCRIQF5	60000000	60000	CDI + 5.5000 %	352	1	04/10/2024	20/10/2028	COLINAS DO LAGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980374	BRAPCSCRIQG3	36500000	36500	CDI + 5.5000 %	352	2	04/10/2024	20/10/2028	COLINAS DO LAGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3617805	BRAPCSCRIQA6	30000000	30000	CDI + 5.2500 %	354	ÚNICA	30/09/2024	10/10/2029	MISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113168	BRRBRACRIPO9	70000000	70000	CDI + 2.3500 %	312	1	23/09/2024	24/09/2029	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113180	BRRBRACRIPI6	20000000	20000	CDI + 1.5000 %	312	2	23/09/2024	22/09/2034	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113229	BRRBRACRIPO4	70000000	70000	CDI + 1.5000 %	312	3	23/09/2024	22/09/2034	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240093W	BRRBRACRA5W4	15000000	15000	CDI + 4.0000 %	151	ÚNICA	23/09/2024	18/09/2030	LEITISSIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2347143	BRRBRACRIQ20	88476000	88476	CDI + 1.9900 %	342	1	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2347147	BRRBRACRIQ38	141524000	141524	CDI + 2.0100 %	342	2	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4613741	BRRBRACRIQI9	75000000	75000	IPCA + 8.7500 %	327	ÚNICA	16/10/2024	22/10/2036	ECOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ACC	BRRBRACRA5X2	20000000	20000	IPCA + 10.5000 %	149	1	18/10/2024	15/10/2029	GRANJA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ACD	BRRBRACRA5Y0	20000000	20000	CDI + 4.0000 %	149	2	18/10/2024	16/10/2028	GRANJA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5059242	BRRBRACRIQA6	31000000	31000	IPCA	331	ÚNICA	25/10/2024	18/11/2039	AXIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539918	BRRBRACRIQC2	48000000	48000	8.5%	339	ÚNICA	14/10/2024	13/09/2028	ALIANZA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3617801	BRAPCSCRIQE8	127500000	127500	IPCA + 10.7500 %	301	1	20/09/2024	17/09/2029	CAMAÇARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3438891	BRRBRACRIQE8	68000000	68000	IPCA + 8.1000 %	346	1	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3439259	BRRBRACRIQF5	17000000	17000	IPCA + 7.9000 %	346	2	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539949	BRRBRACRIQ61	85000000	85000	IPCA + 1.9000 %	343	ÚNICA	21/10/2024	17/10/2039	NORWIND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539958	BRRBRACRIIR11	32000000	32000	IPCA + 12.0000 %	325	1	01/11/2024	25/11/2036	SAN CAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1299205	BRRBRACRIIR29	8000000	8000	CDI + 0.0200 %	325	2	01/11/2024	25/11/2036	SAN CAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5142806	BRRBRACRIQW0	126424000	126424	IPCA + 7.5000 %	345	1	31/10/2024	07/03/2033	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5126764	BRRBRACRIQX8	126424000	126424	IPCA + 7.5000 %	345	2	31/10/2024	02/12/2039	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplent o no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ANQ	BRRBRACRA603	0	0	CDI + 3,5000 %	157	1	28/10/2024	25/10/2028	ALCOOLQUIMICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ANS	BRRBRACRA611	92423000	92423	CDI + 4,2500 %	157	2	28/10/2024	25/10/2030	ALCOOLQUIMICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2479385	BRRBRACRIQ46	16250000	16250	IPCA + 9,5000 %	332	1	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2479470	BRRBRACRIQ53	17375000	17375	IPCA	332	2	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1606845	BRRBRACRIQ64	23000000	23000	CDI + 6,0000 %	355	ÚNICA	08/11/2024	18/11/2027	NEST VILA IPOJUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3438785	BRRBRACRIQ63	110000000	110000	IPCA + 11,2500 %	350	1	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3451435	BRRBRACRIQ61	130000000	130000	IPCA + 11,0000 %	350	2	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5109919	BRAPCSCRIQ4	72889572	60000	CDI + 2,5000 %	375	1	14/11/2024	05/03/2029	DIRR	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5109920	BRAPCSCRIQV2	6989410,98	6000	CDI + 2,5000 %	375	2	14/11/2024	07/04/2031	DIRR	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2065537	BRRBRACRIPC4	50000000	50000	IPCA + 11,5000 %	229	3	27/09/2024	15/06/2030	EMCASH	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1892305	BRRBRACRIRF3	30000000	30000	80,0000% CDI	309	ÚNICA	18/11/2024	27/11/2034	EDIFICA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883726	BRRBRACRIRE6	850000000	8500	CDI + 3,5100 %	4	548	14/11/2024	24/11/2031	PHV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2221808	BRRBRACRIRN7	45000000	45000	5,3%	285	1	22/11/2024	24/11/2028	VERTICE E VOZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0004003	BRRBRACRIRG1	100000000	100000	112,0000% CDI	347	1	15/01/2025	17/01/2029	BILD	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0004004	BRRBRACRIRH9	100000000	100000	Não há	347	2	15/12/2024	15/12/2029	BILD	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0004005	BRRBRACRIRI7	100000000	100000	16,9962%	347	3	15/12/2024	16/01/2030	BILD	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DW2	BRRBRACRA629	200000000	200000	3%	160	1	16/12/2024	15/08/2029	ACP BIOENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DW3	BRRBRACRA637	50000000	50000	3,3%	160	2	16/12/2024	16/12/2030	ACP BIOENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5115402	BRAPCSCRIQW0	6250000	6250	IPCA + 11,5000 %	360	1	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5115403	BRAPCSCRIQX8	6250000	6250	IPCA + 11,5000 %	360	2	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5115404	BRAPCSCRIQY6	6250000	6250	CDI + 5,0000 %	360	3	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5115405	BRAPCSCRIQZ3	6250000	6250	CDI + 5,0000 %	360	4	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5117888	BRAPCSCRIR03	27125000	27125	IPCA + 11,5000 %	360	5	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5117889	BRAPCSCRIR11	52500000	52500	IPCA + 11,5000 %	360	6	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5117890	BRAPCSCRIR29	27125000	27125	CDI + 5,0000 %	360	7	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5117891	BRAPCSCRIR37	52500000	52500	CDI + 5,0000 %	360	8	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2757054		150000000	150000	CDI + 1,2200 %	12	1	06/12/2024	19/12/2029	AVANTE	Adimplente	N/A
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.			31500000	31500	2,54%	12	2	06/12/2024	19/12/2029	AVANTE	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1567349	BRRBRACRIRZ1	95698000	95698	IPCA + 8,0000 %	368	ÚNICA	04/12/2024	20/12/2034	CAMPUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1812703	BRRBRACRIR05	44470000	44470	IPCA + 10,0000 %	352	ÚNICA	12/12/2024	20/10/2039	GD ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4698095	BRRBRACRIQJ7	196000000	196000	CDI + 1,0000 %	330	ÚNICA	30/10/2024	30/10/2028	BROOKFIELD RCH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883748	BRRBRACRIRW8	94300000	94300	CDI + 1,9000 %	365	1	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883896	BRRBRACRIRX6	86400000	86400	IPCA + 11,7100 %	365	2	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1567367	BRRBRACRIRY4	86400000	86400	CDI + 4,5500 %	365	3	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0007474	BRAPCSCRIR45	23871000	238710	IPCA + 10,5797 %	376	1	20/12/2024	15/03/2033	MRV CARTEIRA FLEX VII	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0007521	BRAPCSCRIR52	53290000	53290	7%	376	2	20/12/2024	15/03/2033	MRV CARTEIRA FLEX VII	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2572980	BRRBRACRIPY8	120000000	120000	IPCA + 7,7000 %	302	ÚNICA	17/12/2024	26/12/2034	BRALOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2015239	BRRBRACRIS10	220000000	220000	CDI + 3,5000 %	376	ÚNICA	16/12/2024	15/12/2036	IGARASSU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2169244	BRRBRACRIS51	100000000	100000	IPCA + 10,6500 %	389	1	11/12/2024	22/12/2033	SANCTA MAGGIORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26A4858304		30000000	30000	IPCA + 8,7500 %	389	2	11/12/2024	22/12/2033	SANCTA MAGGIORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1681486	BRRBRACRIR74	80581000	80581	CDI + 1,2500 %	383	1	05/12/2024	16/11/2032	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1681487	BRRBRACRIRU2	120872000	120872	IPCA + 8,4546 %	383	2	05/12/2024	17/03/2031	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1681488	BRRBRACRIRV0	44221000	44221	IPCA + 8,4546 %	383	3	05/12/2024	15/06/2037	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL7	BRRBRACRA6F7	100000000	100000	3,5%	166	ÚNICA	17/12/2027	17/12/2027	TIMBRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728136	BRRBRACRIS03	23725000	23725	4,0731%	363	1	13/12/2024	24/12/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400CYS	BRRBRACRA6A8	33712000	33712	CDI + 5,0100 %	66	2	09/08/2023	10/12/2029	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2297125	BRRBRACRISG9	18000000	18000	IPCA + 11,0000 %	367	1	20/12/2024	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D0011203	BRRBRACRISH7	8000000	8000	IPCA + 10,9500 %	367	2	20/04/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H1041680	BRRBRACRISI5	8000000	8000	IPCA + 10,9000 %	367	3	20/08/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L0001604	BRRBRACRISJ3	7000000	7000	IPCA + 10,8500 %	367	4	20/12/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2411832	BRRBRACRISA2	47300000	47300	1,5%	379	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2028	BPGM PDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2329409	BRRBRACRIS93	83000000	83000	CDI + 3,1500 %	361	1	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2329410	BRRBRACRIS77	20000000	20000	CDI + 10,5000 %	361	2	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2329411	BRRBRACRIS85	5000000	5000	CDI + 10,5000 %	361	3	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2679482	BRRBRACRIS28	25656000	25656	9,5%	357	ÚNICA	13/12/2024	22/12/2039	FAZSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2093500	BRAPCSCRIR60	38295000	38295	IPCA + 9,8000 %	377	1	26/12/2024	26/12/2039	URBA VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1685249	BRRBRACRIR8	25902077	25902077	IPCA + 8,2500 %	356	1	05/12/2024	04/07/2034	ZS URBANISMO	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1685250	BRRBRACRIR56	8634025	8634025	10%	356	2	05/12/2024	04/07/2034	ZS URBANISMO	Adimplente	Fundo, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3225586	BRRBRACRIST2	16500000	16500	IPCA + 12,6800 %	337	1	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0008802		16500000	16500	IPCA + 12,6300 %	337	2	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J0010801	BRRBRACRISV8	16500000	16500	IPCA + 12,5800 %	337	3	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C0000401	BRRBRACRISW6	16500000	16500	IPCA + 12,5300 %	337	4	11/03/2026	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2680288	BRRBRACRISP0	40306000	40306	1,5%	375	ÚNICA	27/12/2024	27/12/2029	BPGM ESSÊNCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3357433	BRRBRACRISY2	8500000	8500	6%	388	ÚNICA	18/12/2024	15/12/2027	TERRACE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1904683	BRRBRACRISB0	400000000	400000	Não há	370	1	15/01/2024	15/01/2030	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1945746	BRRBRACRISC8	400000000	400000	CDI	370	2	15/01/2025	15/01/2032	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1946535	BRRBRACRISD6	400000000	400000	15,0905%	370	3	15/01/2025	15/01/2032	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1946537	BRRBRACRISE4	400000000	400000	IPCA + 6,6000 %	370	4	15/01/2025	15/01/2035	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3217852	BRRBRACRISX4	72000000	72000	15%	396	ÚNICA	20/12/2024	07/12/2026	PROJETO PEARL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2323039	BRRBRACRISF1	407000000	407000	CDI + 2,2500 %	289	ÚNICA	13/12/2024	29/12/2029	GRU V AIRPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa de Outros



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A0013328	BRRBRACRIT19	31125000	31125	CDI + 2,2000 %	398	ÚNICA	27/12/2024	15/01/2035	TOLEDO FERRARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400CNM	BRRBRACRA686	60000000	60000	IPCA + 10,1099 %	156	ÚNICA	02/12/2024	15/12/2031	ERB ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DA4	BRRBRACRA694	150000000	150000	CDI + 2,6000 %	167	ÚNICA	06/12/2024	01/07/2030	PIETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3102409	BRRBRACRISQ8	44016000	44016	4,8%	385	1	23/12/2024	26/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3102411	BRRBRACRISR6	12810000	12810	4,8%	385	2	23/12/2024	27/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3102412	BRRBRACRIS54	3174000	3174	4,8%	385	3	23/12/2024	28/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500001	BRADESCOBM	500000000	500000	0,6%	162	1	15/01/2025	15/01/2030	BOA SAFRA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500003	BRADESCOBM	500000000	500000	0,6%	162	2	15/01/2025	15/01/2030	BOA SAFRA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500005M	BRADESCOBM	500000000	500000	IPCA + 0,7500 %	162	3	15/01/2025	15/01/2032	BOA SAFRA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500005L	BRADESCOBM	500000000	500000	0,9%	162	4	15/01/2025	15/01/2035	BOA SAFRA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2281075	BRRBRACRIS02	37000000	37000	IPCA + 8,5000 %	360	ÚNICA	04/12/2024	25/07/2035	BTS PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728138	BRRBRACRISM7	43875000	43875	4,0731%	363	2	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728240	BRRBRACRISN5	12775000	12775	8,15%	363	3	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728252	BRRBRACRISK1	23625000	23625	8,15%	363	4	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2616103	BRRBRACRISL9	60000000	60000	IPCA + 11,5000 %	229	4	27/09/2024	15/06/2030	EMCASH	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2029849	BRRBRACRIS36	10000000	10000	CDI + 3,5000 %	391	1	17/12/2024	15/12/2028	CARDOSO DE MELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2029850	BRRBRACRIS44	13000000	13000	CDI + 4,5000 %	391	2	17/12/2024	15/12/2028	CARDOSO DE MELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2093503	BRAPCSCRIR78	12765000	12765	IPCA + 8,0000 %	377	2	26/12/2024	25/06/2040	URBA VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4849564	BRRBRACRIQK5	17700000	17700	IPCA + 10,7000 %	329	1	25/10/2024	15/10/2031	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851828	BRRBRACRIQL3	11600000	11600	IPCA + 10,6500 %	329	2	25/10/2024	17/11/2031	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851835		14000000	14000	IPCA + 10,6000 %	329	3	25/10/2024	15/12/2031	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851840		12000000	12000	IPCA + 10,5500 %	329	4	25/10/2024	15/01/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851886		25238000	25238	IPCA + 10,5000 %	329	5	25/10/2024	16/02/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851929		14965000	14965	IPCA + 10,4500 %	329	6	25/10/2024	15/03/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851935		4000000	4000	IPCA + 10,4000 %	329	7	25/10/2024	15/04/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4853247		4000000	4000	IPCA + 10,3500 %	329	8	25/10/2024	17/05/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4853293		4000000	4000	IPCA + 10,3000 %	329	9	25/10/2024	15/06/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4853312		12497000	12497	IPCA + 10,2500 %	329	10	25/10/2024	15/07/2032	MELCHIORETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000B5	BRRBRACRA6K7	75000000	75000	2%	159	1	10/01/2025	22/01/2030	NB MAQUINAS	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000B6	BRRBRACRA6L5	75000000	75000	CDI + 6,0000 %	159	2	10/01/2025	22/01/2030	NB MAQUINAS	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1807919	BRRBRACRIS69	47500000	47500	4,5%	369	ÚNICA	06/01/2025	25/05/2028	HORTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A2619772	BRRBRACRIT43	302500000	302500	1,5%	393	ÚNICA	14/01/2025	25/01/2029	17007 NAÇÕES DE INVEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000MB	BRRBRACRA6O9	300000000	300000	CDI + 2,5000 %	171	1	17/02/2025	18/02/2030	REDE SIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000MC	BRRBRACRA6P6	300000000	300000	17,0909%	171	2	17/02/2025	18/02/2030	REDE SIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A2757632	BRRBRACRIT50	14600000	14600	10,5%	378	1	27/01/2025	22/11/2027	SUMMER PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A2758275	BRRBRACRIT68	25100000	25100	IPCA + 10,5000 %	378	2	27/01/2025	22/11/2027	SUMMER PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B0013406	BRRBRACRIT76	150000000	150000	Não há	399	1	15/02/2025	16/02/2032	DIRECIONAL	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B0013407	BRRBRACRIT84	75000000	75000	IPCA + 7,4500 %	399	2	15/02/2025	15/02/2035	DIRECIONAL	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B0013408	BRRBRACRIT92	75000000	75000	Não há	399	3	15/02/2025	15/02/2035	DIRECIONAL	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000MH	BRRBRACRA6Q4	52700000	52700	CDI + 3,5000 %	169	ÚNICA	27/01/2025	15/01/2032	MAIA AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB1	BRRBRADB8Q04	246000000	246000	3,2%	11	1	07/02/2025	11/02/2030	ERBE - OPEA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC1	BRRBRADB8Q04	45000000	45000	TR	11	2	07/02/2025	11/03/2030	ERBE - OPEA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A3991496	BRRBRACRIT35	75000000	75000	IPCA + 7,7500 %	362	ÚNICA	16/01/2025	14/08/2036	MERCADO LIVRE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplent o no Período	Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A		15000000	150000	CDI + 6,0000 %	10	1	31/01/2025	20/02/2032	NPL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A		100000000	100000	CDI	10	2	31/01/2025	20/02/2032	NPL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B1736622	BRRBRACRITE2	22000000	22000	5%	334	1	07/02/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B1742549		5000000	5000	CDI + 4,9500 %	334	2	17/02/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0022002		12000000	12000	4,9%	334	3	07/03/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			6000000	6000	CDI + 4,8500 %	334	4	07/05/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A3191016		30000000	30000	IPCA	4	219	21/01/2025	22/01/2035	EA3 URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B2690608	BRRBRACRITL7	52217000	52217	CDI + 1,8000 %	405	1	14/02/2025	20/02/2040	CPSH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA18	BRRBRADBSOM3	130000000	130000	CDI + 5,0000 %	8	ÚNICA	25/01/2025	25/01/2030	DELRIO	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023202	BRRBRACRITM5	750000000	750000	103,0000% CDI	414	1	15/03/2025	15/03/2028	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023405	BRRBRACRITN3	750000000	750000	105,0000% CDI	414	2	15/03/2025	15/03/2029	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023404	BRRBRACRITO1	750000000	750000	CDI	414	3	15/03/2025	15/03/2030	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023406	BRRBRACRITP8	750000000	750000	14,736%	414	4	15/03/2025	15/03/2032	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B3099731	BRRBRACRITJ1	350000000	350000	96,0000% CDI	416	1	17/02/2025	18/02/2030	IGUATEMI FUNDING	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B3110439	BRRBRACRITK9	350000000	350000	99,0000% CDI	416	2	17/02/2025	17/02/2032	IGUATEMI FUNDING	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B2974587	BRRBRACRITS2	98000000	98000	5%	387	1	20/02/2025	06/03/2035	PROJETO PERTO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B2979856	BRRBRACRITT0	30000000	30000	IPCA + 12,8500 %	387	2	20/02/2025	06/03/2035	PROJETO PERTO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B2979857	BRRBRACRITU8	72000000	72000	CDI + 5,0000 %	387	3	20/02/2025	06/03/2035	PROJETO PERTO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B3165838	BRRBRACRITQ6	10000000	10000	CDI + 5,0000 %	412	1	28/02/2025	19/02/2031	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023407	BRRBRACRITR4	10000000	10000	4,95%	412	2	21/02/2025	19/02/2031	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3470318	BRRBRACRITY0	50000000	50000	IPCA + 11,0000 %	402	ÚNICA	17/03/2025	17/03/2037	ABMAIS	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3358493	BRRBRACR00N2	40000000	40000	CDI + 3,0000 %	16	1	12/03/2025	25/03/2030	CLEAN MEDICAL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3358494	BRRBRACR0000	10600000	10600	CDI + 3,0000 %	16	2	12/03/2025	25/03/2030	CLEAN MEDICAL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025001E1	BRRBRACRA6T8	150000000	150000	CDI + 3,0000 %	176	ÚNICA	18/03/2025	29/11/2030	BEVAP (KINEA)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3933894	BRRBRACRITZ7	75300000	75300	IPCA + 10,5000 %	413	1	28/03/2025	25/06/2037	URBA IX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4041310	BRRBRACRIU08	25100000	25100	IPCA + 8,0000 %	413	2	28/03/2025	26/12/2041	URBA IX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4767379	BRRBRACRIU16	205000000	205000	CDI + 3,5000 %	429	1	27/03/2025	21/05/2029	MRV PRO SOLUTO XVII	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4778401	BRRBRACRIU24	14500000	14500	CDI + 5,0000 %	429	2	27/03/2025	20/03/2030	MRV PRO SOLUTO XVII	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4783931	BRRBRACRIU65	33000000	3300	IPCA	429	3	27/03/2025	20/03/2030	MRV PRO SOLUTO XVII	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025001JL	BRRBRACRA6U6	120000000	120000	CDI + 1,9000 %	177	1	27/03/2025	31/03/2032	SANTA COLOMBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025001JM	BRRBRACRA6V4	40000000	40000	CDI + 3,2500 %	177	2	27/03/2025	31/03/2032	SANTA COLOMBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C6041422	BRRBRACRIUE0	24041000	24041	CDI	438	1	28/03/2025	30/04/2029	PROJETO MAPLE I	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C6044877	BRRBRACRIUF7	216368000	216368	0,0100% CDI	438	2	28/03/2025	30/04/2029	PROJETO MAPLE I	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA3	BRRBRADBS0X0	20000000	20000	12%	13	1	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB3	BRRBRADBS0Y8	55000000	55000	IPCA + 12,0000 %	13	2	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC3	BRRBRADBS0Z5	144000000	144000	CDI + 12,0000 %	13	3	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAD3	BRRBRADBS102	69500000	69500	IPCA + 12,0000 %	13	4	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAE3	BRRBRADBS110	13000000	13000	IPCA + 10,0000 %	13	5	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3917602	BRRBRACRITV6	174080000	17408000	IPCA + 9,7375 %	423	1	20/03/2025	20/08/2035	MRV FLEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3917751	BRRBRACRITW4	39168000	39168000	IPCA + 11,7000 %	423	2	20/03/2025	21/09/2037	MRV FLEX	Adimplente	Seguro de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplent o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4014045	BRRBRACRITX2	4352000	4352000	IPCA	423	3	20/03/2025	21/09/2037	MRV FLEX	Adimplente	Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D0013888	BRRBRACRIUB6	240000000	240000	CDI	428	ÚNICA	02/04/2025	29/03/2035	ALAVANCAGEM BBIG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D1712098	BRRBRACRIU57	65000000	65000	CDI + 1,5000 %	409	ÚNICA	08/04/2025	25/09/2028	ROGGA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D1625364	BRRBRACRIUH3	10000000	10000	12%	353	ÚNICA	01/04/2025	20/03/2030	PERMUTA MRV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D2932713	BRRBRACRIUG5	70000000	70000	CDI + 1,5000 %	408	ÚNICA	16/04/2025	25/04/2031	ROGGA (DEBENTURES)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D5140446	BRRBRACRITD4	29420000	29420	IGPM + 9,2000 %	394	ÚNICA	29/04/2025	15/10/2037	ASSAI TAIPAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo,
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D4148876	BRRBRACRIUI1	50000000	50000	5%	424	1	30/04/2025	20/04/2029	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D4148960	BRRBRACRIUJ9	12000000	12000	CDI + 5,5000 %	424	2	30/04/2025	20/04/2029	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788059	BRRBRACRIUX0	22171000	22171	IPCA + 12,0000 %	434	1	17/04/2025	15/10/2030	EMCASH	Adimplente	Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788203		29561000	29561	IPCA + 12,0000 %	434	2	17/04/2025	15/12/2030	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788062	BRRBRACRIUZ5	38768000	38768	IPCA + 12,0000 %	434	3	17/04/2025	15/02/2031	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			41600000	41600	IPCA + 12,0000 %	434	4	17/04/2025	15/04/2031	EMCASH	Adimplente	Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788064	BRRBRACRIV15	41600000	41600	IPCA + 12,0000 %	434	5	17/04/2025	15/06/2031	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788065	BRRBRACRIV23	10000	10	IPCA + 0,0010 %	434	6	17/04/2025	15/06/2031	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3961091	BRRBRACRIV64	20000000	20000	CDI + 4,0000 %	435	1	25/04/2025	25/04/2030	OR3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3964998	25D3964998	12202000	12202	CDI + 4,5000 %	435	2	25/04/2025	25/04/2030	OR3	Adimplente	Fundo, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D5062397	BRRBRACRIUW2	129500000	129500	IPCA	392	ÚNICA	25/04/2025	26/04/2032	WINDSOCK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D5136947		50000000	50000	CDI + 3,2000 %	19	ÚNICA	30/04/2025	12/04/2028	MEU TUDO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E1733963	25E1733963	11000000	11000	IPCA + 16,0000 %	445	2	02/05/2025	25/01/2027	VILLA ART INDAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E2369437	BRRBRACRIVD0	25000000	25000	CDI + 1,3000 %	433	ÚNICA	12/05/2025	25/06/2029	BPGM GLÓRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E4088927		150000000	150000	CDI + 4,0000 %	411	ÚNICA	25/05/2025	25/05/2029	ARQOS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025003JW	BRRBRACRA6R2	90000000	90000	CDI + 5,0000 %	158	ÚNICA	12/05/2025	17/12/2029	CELM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025003JT	BRRBRACRA702	30000000	30000	CDI + 2,3000 %	175	1	20/05/2025	22/05/2030	GUANABARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025003JV	BRRBRACRA710	30000000	30000	CDI + 4,5000 %	175	2	20/05/2025	22/05/2030	GUANABARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025002GX	BRRBRACRA6W2	80000000	80000	CDI + 0,9500 %	170	1	08/05/2025	24/04/2030	ATTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			10000000	10000	CDI + 2,0000 %	170	2	08/05/2025	24/04/2030	ATTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0013296	BRRBRACRIV31	143281000	143281	102,5000% CDI	450	1	15/05/2025	15/05/2029	JHSF	Adimplente	N/A





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0013305	BRRBRACRIV49	341972000	341972	105.0000% CDI	450	2	15/05/2025	15/05/2030	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0053938	BRRBRACRIV56	139747000	139747	14,22%	450	3	15/05/2025	17/05/2032	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2186311	BRRBRACRIW22	25000000	25000	4,75%	449	ÚNICA	11/06/2025	26/06/2029	VISTA JARDINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2091336	BRRBRACRIV9	30000000	30000	IPCA + 10,5000 %	453	ÚNICA	10/06/2025	20/07/2033	ITV URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2307094	BRRBRACRIV46	150000000	150000	2%	448	1	20/06/2025	20/12/2033	TENDA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2307569	BRRBRACRIV84	75000000	75000	9,9%	448	2	20/06/2025	20/12/2033	TENDA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2309413	BRRBRACRIW14	75000000	75000	11%	448	3	20/06/2025	20/12/2033	TENDA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2919599	BRRBRACRIW89	76415000	76415	8,25%	451	1	18/06/2025	01/03/2030	PLANO PLANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2921596	BRRBRACRIW97	84900000	8490	8,5%	451	2	18/06/2025	01/03/2030	PLANO PLANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2734746	BRRBRACRIVR0	150000000	150000	0,9%	456	1	15/06/2025	17/06/2030	ALL WERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2771214	BRRBRACRIVS8	150000000	150000	IPCA + 0,9000 %	456	2	15/06/2025	17/06/2030	ALL WERT	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F4185170	BRRBRACRIW30	78225000	78225	IPCA + 10,0420 %	462	1	26/06/2025	28/12/2037	URBA X	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F4185171	BRRBRACRIW48	26075000	26075	IPCA + 8,0000 %	462	2	26/06/2025	25/05/2043	URBA X	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Outros
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA5	BRRBRADBS177	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	15	1	20/06/2025	22/06/2026	TRINITY	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Quotas
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA5	BRRBRADBS185	35000000	35000	CDI + 10,5000 %	15	2	20/06/2025	22/06/2026	TRINITY	Adimplente	Cessão Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC5	BRRBRADBS193	15000000	15000	Não há	15	3	20/06/2025	22/06/2026	TRINITY	Adimplente	Cessão Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G0658366		219122000	219122	CDI	470	1	15/07/2025	16/07/2035	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G0658368	BRRBRACRIW63	138755000	138755	IPCA + 7,6490 %	470	2	15/07/2025	16/07/2035	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G0658369	BRRBRACRIW71	178199000	178199	13,791%	470	3	15/07/2025	16/07/2035	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500461	BRRBRACRA728	60000000	60000	CDI + 1,3000 %	164	1	03/06/2025	17/05/2030	NADIANA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500462	BRRBRACRA736	30000000	30000	CDI + 1,0000 %	164	2	03/06/2025	17/04/2037	NADIANA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500463	BRRBRACRA744	50000000	50000	CDI + 1,0000 %	164	3	03/06/2025	17/04/2037	NADIANA	Adimplente	Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA6	BRRBRADBS151	45000000	45000	CDI + 2,9000 %	16	1	11/07/2025	11/07/2030	GLOBALFOOD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA6	BRRBRADBS169	20000000	20000	CDI + 4,0000 %	16	2	11/07/2025	11/01/2031	GLOBALFOOD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G2571705	BRRBRACRIW3	48000000	48000	16,69%	460	ÚNICA	15/07/2025	16/07/2035	PIEMONTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA7	BRRBRADBS146	700000000	700000	CDI + 1,1500 %	17	1	15/07/2025	17/01/2030	SPORTS MEDIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplent o no Período	Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB7	BRRBRADBS1B4	250000000	250000	CDI + 3,5000 %	17	2	15/07/2025	17/01/2030	SPORTS MEDIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3489092	BRRBRACRIWM9	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	425	1	15/07/2025	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0008802		10000000	10000	CDI + 4,4500 %	425	2	15/11/2025	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3828585		10000000	10000	CDI + 4,4000 %	425	3	15/03/2026	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3830569		20000000	20000	CDI + 4,3500 %	425	4	15/07/2026	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3833525		20000000	20000	CDI + 4,3000 %	425	5	15/11/2026	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3838347		20000000	20000	CDI + 4,2500 %	425	6	15/03/2027	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3349043	BRRBRACRIVT6	100000000	100000	101,5000% CDI	457	1	30/07/2025	15/07/2030	DIALOGO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G5835158	BRRBRACRIVU4	100000000	100000	IPCA + 8,0500 %	457	2	30/07/2025	15/07/2030	DIALOGO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G0658978	BRRBRACRIWD8	63924000	63924	IPCA + 7,5547 %	470	4	15/07/2025	15/07/2040	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G4176421	BRRBRACRIWX8	52217000	52217	CDI + 2,3000 %	405	2	16/07/2025	20/08/2030	CPSH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			20600000	20600	6,65%	181	1	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca, Penhor
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025006N9	BRRBRACRA7F5	60000000	60000000	6,25%	181	2	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca, Penhor
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			12700000	12700	8%	181	3	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca, Penhor
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			12700000	12700	9,5%	181	4	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca, Penhor
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G2306493	BRRBRACR00T9	560000000	560000	CDI + 1,7000 %	22	ÚNICA	14/07/2025	15/12/2026	ORIGEO IV	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F1669254	BRRBRACRIVM1	207160000	207160000	IPCA + 9,5700 %	464	1	25/06/2025	20/06/2035	MRV FLEX 2T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F1669262	BRRBRACRIVN9	46611000	46611000	IPCA + 9,4500 %	464	2	25/06/2025	21/12/2037	MRV FLEX 2T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F1668813	BRRBRACRIV07	5179000	5179000	IPCA	464	3	25/06/2025	21/12/2037	MRV FLEX 2T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G5244369	BRRBRACRIWT4	6000000	6000	IPCA + 12,0000 %	407	1	31/07/2025	25/07/2040	GSP	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0016806	BRRBRACRIWU2	11679000	11679	IPCA + 12,0000 %	407	2	31/07/2025	25/07/2040	GSP	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788063	BRRBRACRIWE6	50000000	50000	CDI	473	ÚNICA	11/07/2025	16/07/2029	GGR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G2997612	BRRBRACRIWS6	31200000	31200	IPCA + 11,0000 %	476	ÚNICA	11/07/2025	09/03/2040	CRIZAO MAUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250053D	BRRBRACRA785	105411000	105411	CDI + 3,3000 %	180	1	15/07/2025	15/07/2031	GT FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250053F	BRRBRACRA793	188998000	188998	17,3%	180	2	15/07/2025	15/07/2031	GT FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250053G	BRRBRACRA7A6	55242000	55242	IPCA + 11,2000 %	180	3	15/07/2025	15/07/2031	GT FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250053H	BRRBRACRA777	25349000	25349	IPCA + 11,7100 %	180	4	15/07/2025	15/07/2032	GT FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F7201931	BRRBRACRIWB2	20000000	20000	CDI + 4,0000 %	467	1	30/06/2025	27/07/2029	HOT BEACH	Adimplente	Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F7201934	BRRBRACRIWC0	10000000	10000	CDI + 4,0000 %	467	2	30/06/2025	27/06/2029	HOT BEACH	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2190851	BRRBRACRIWV2	71050000	71050	CDI + 2,0000 %	469	1	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2250607	BRRBRACRIWV0	76050000	76050	14,45%	469	2	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2251222	BRRBRACRIWV8	15000000	15000	CDI + 5,0000 %	469	3	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2251511	BRRBRACRIWV6	11450000	11450	CDI + 5,0000 %	469	4	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2252156	BRRBRACRIWV3	26500000	2650	Não há	469	5	20/06/2025	21/06/2030	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2061408	BRRBRACRIWV0	40000000	40000	IPCA + 1,8000 %	420	1	08/08/2025	17/10/2039	PEUGEOT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2061409	BRRBRACRIWV8	40000000	40000	IPCA + 1,8000 %	420	2	08/08/2025	15/09/2039	PEUGEOT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2065524		77940000	77940	CDI + 2,5000 %	443	1	08/08/2025	22/08/2029	FGR	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2085333		86600000	8660	CDI + 2,5000 %	443	2	08/08/2025	22/08/2029	FGR	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025006HE	BRRBRACRA7B4	50000000	50000	CDI + 4,5000 %	183	ÚNICA	31/07/2025	30/05/2028	USA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA9	BRRBRADBS1G3	97500000	97500	CDI + 2,7500 %	19	ÚNICA	08/08/2025	09/08/2035	JGP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0070126	BRRBRACRIW13	98191000	98191	1,8%	479	ÚNICA	22/08/2025	26/08/2037	PROJETO BALTIMORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H3372118	BRRBRACRIW62	160000000	160000	CDI + 1,6000 %	455	ÚNICA	14/08/2025	27/08/2035	JW MARRIOTT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0243074	BRIMWLCRI061	124964000	124964	105,0000% CDI	495	1	15/08/2025	15/08/2030	BURITI	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0243072	BRIMWLCRI079	233196000	233196	107,0000% CDI	495	2	15/08/2025	13/08/2032	BURITI	Adimplente	Aval





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0243071	BRIMWLCRI087	341840000	341840	14,5 %	495	3	15/08/2025	13/08/2032	BURITI	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H3483471		115000000	115000	CDI + 3,0000 %	468	ÚNICA	15/08/2025	26/09/2029	MITRE L'AVENIR	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025007KK	BRRBRACRA7N9	1000000000	1000000	CDI + 14,1000 %	192	1	15/09/2025	15/09/2032	ELDORADO	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250080X	BRRBRACRA7O7	500000000	500000	IPCA + 7,7281 %	192	2	15/09/2025	17/09/2035	ELDORADO	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250080Y	BRRBRACRA7P4	500000000	500000	IPCA + 7,6000 %	192	3	15/09/2025	17/09/2040	ELDORADO	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025006SR	BRRBRACRA7I9	233982000	233982	104,0000% CDI	189	1	15/08/2025	16/02/2032	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025006SS	BRRBRACRA7J7	217191000	217191	14,0901%	189	2	15/08/2025	16/02/2032	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025006SU	BRRBRACRA7K5	23122000	23122	14,2152%	189	3	15/08/2025	15/02/2034	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025006SV	BRRBRACRA7L3	25705000	25705	IPCA + 8,5374 %	189	4	15/08/2025	17/08/2037	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2039269	BRRBRACRIX47	64500000	64500	CDI + 4,5000 %	478	ÚNICA	05/09/2025	04/09/2035	SHOPPING ITAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2146381	BRRBRACRIXF1	97500000	97500	IPCA + 10,0000 %	480	1	04/09/2025	31/08/2037	POR DO SOL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2147042	BRRBRACRIXG9	97500000	97500	IPCA + 14,0000 %	480	2	04/09/2025	31/08/2037	POR DO SOL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500810	BRRBRACRA7Q2	150000000	150000	CDI + 4,5000 %	188	ÚNICA	05/09/2025	16/09/2030	ACP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3160353	BRAPCSCRINV9	70000000	70000	CDI + 4,7500 %	281	ÚNICA	16/04/2024	25/04/2028	CONX	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2147442	BRRBRACRIXH7	56239000	56239	CDI	463	1	15/09/2025	22/09/2032	HIGIENÓPOLIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2150284	BRRBRACRIXJ5	75000000	75000	CDI	463	2	15/09/2025	24/09/2029	HIGIENÓPOLIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I3740725	BRRBRACRIXL9	235000000	235000	IPCA + 12,0000 %	514	ÚNICA	24/09/2025	16/07/2040	MRV FLEX III	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025007PT	BRRBRACRA7M1	900000000	900000	CDI + 0,4000 %	196	ÚNICA	15/09/2025	22/09/2033	SLC	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4138643	BRRBRACRIXS4	18400000	18400	CDI + 4,0000 %	511	ÚNICA	29/09/2025	30/09/2030	JATAI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2423667	BRRBRACRIXM7	28000000	28000	CDI + 2,5000 %	497	1	18/09/2025	22/02/2028	PROJETO BRONZE	Adimplente	Aval, Hipoteca, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I3351807		12000000	12000	CDI + 5,0000 %	497	2	18/09/2025	22/02/2028	PROJETO BRONZE	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária, Hipoteca, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008N8	BRRBRACRA7U4	189609000	189609	103,7500% CDI	201	1	15/10/2025	15/10/2030	3 TENTOS	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008N9	BRRBRACRA7V2	35665000	35665	CDI + 0,6000 %	201	2	15/10/2025	15/10/2032	3 TENTOS	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008NA	BRRBRACRA7W0	274726000	274726	14,1458%	201	3	15/10/2025	15/10/2032	3 TENTOS	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008BH	BRRBRACRA7C2	40000000	40000	CDI + 6,9900 %	184	1	10/09/2025	18/11/2030	BAUER	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008BI		60000000	60000	CDI	184	2	10/09/2025	18/11/2030	BAUER	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2735944	BRRBRACRIXC8	74865000	74865000	IPCA + 10,7000 %	489	1	22/09/2025	17/07/2034	URBA 3T25	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imóvel



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2739434		24955000	24955000	IPCA + 9,4000 %	489	2	22/09/2025	15/07/2043	URBA 3T25	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2609820	BRRBRACR00U7	25000000	25000	CDI + 7,0000 %	20	1	12/08/2025	06/08/2029	GABRIEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.			15000000	15000	Não há	20	2	12/08/2025	06/08/2029	GABRIEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4301728	BRRBRACR0XT2	34000000	34000	IPCA + 11,2500 %	519	ÚNICA	30/09/2025	25/07/2030	CASCAREL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C2706233	BRRBRACR0H45	88510000	88510	CDI + 1,2800 %	25	ÚNICA	26/09/2025	15/11/2026	ORIGEO V	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008HR		375000000	375000	IPCA + 8,5000 %	193	ÚNICA	15/10/2025	15/10/2032	NARDINI	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAD5	BRRBRADBS1M1	800000000	800000	16,082 %	25	ÚNICA	26/09/2025	29/08/2027	MOVIDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4731031	BRRBRACR0XV8	15000000	15000	IPCA + 10,0000 %	506	1	30/09/2025	16/09/2030	SIG LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4731032	BRRBRACR0XV6	20000000	20000	INCC-DI	506	2	30/09/2025	16/09/2030	SIG LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4731089		50000000	50000	INCC-DI	506	3	30/09/2025	16/09/2030	SIG LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H8249620	BRRBRACR00X1	200000000	200000	CDI + 0,9000 %	24	ÚNICA	20/08/2025	23/08/2028	VIMASA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H5079794	BRRBRACR0XB0	397000000	397000	IPCA + 11,5000 %	483	ÚNICA	28/08/2025	05/09/2029	YOU BTG	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I3848679	BRRBRACR0XK1	15500000	15500	CDI + 3,5000 %	501	ÚNICA	29/09/2025	20/03/2028	PIIMO	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2530523	BRRBRACR0XJ3	140000000	140000	103,0000% CDI	504	ÚNICA	17/09/2025	25/09/2035	BBIG 2	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5351986	BRRBRACR0X03	89108000	89108	CDI + 1,0500 %	513	1	15/10/2025	15/10/2030	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5363208	BRRBRACR0XP0	67814000	67814	IPCA + 9,0026 %	513	2	15/10/2025	15/10/2030	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5363745	BRRBRACR0XQ8	133429000	133429	14,45 %	513	3	15/10/2025	15/10/2030	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5363794	BRRBRACR0XR6	9649000	9649	IPCA + 8,9924 %	513	4	15/10/2025	15/10/2032	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2486442	BRRBRACR0Y38	21500000	21500	CDI + 2,0000 %	527	1	10/10/2025	27/10/2031	CAHIMA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2486444	BRRBRACR0Y38	10000000	10000	CDI	527	2	10/10/2025	27/10/2031	CAHIMA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2841065	BRRBRACR0YD4	10680000	10680	IPCA + 9,7500 %	507	1	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2841095	BRRBRACR0YE2	18642000	18642	IPCA + 9,7501 %	507	2	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2843984	BRRBRACR0YF9	16940000	16940	9,7502 %	507	3	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2844344	BRRBRACR0YG7	11753000	11753	IPCA + 9,7503 %	507	4	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008NG	BRRBRACRA819	52500000	52500	CDI + 5,0000 %	202	ÚNICA	07/10/2025	28/11/2031	IRMAOS WALKER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2521877	BRRBRACRIY12	10000000	10000	32,25%	522	1	08/10/2025	10/04/2026	VIEIRA SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2522880	BRRBRACRIY20	10000000	10000	CDI + 6.5000 %	522	2	08/10/2025	12/04/2028	VIEIRA SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3037760	BRRBRACRIY95	158851007	158851007	CDI + 3.0000 %	481	1	13/10/2025	15/09/2031	KRONOLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3037764	BRRBRACRIY40	57452688	57452688	CDI + 3.0000 %	481	2	13/10/2025	14/10/2031	KRONOLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3041088	BRRBRACRIY88	70000000	70000000	CDI + 3.0000 %	481	3	13/10/2025	16/09/2031	KRONOLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3837465	BRRBRACRIYM5	52155000	52155	CDI + 1.5000 %	509	ÚNICA	16/10/2025	29/09/2032	LUCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2737576	BRRBRACRIY79	80000000	80000	CDI + 3.3000 %	500	ÚNICA	20/10/2025	18/10/2033	GUERINI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3223102	BRRBRACRIY53	89793000	89793	CDI + 4.6500 %	484	1	14/10/2025	21/10/2041	GVS - GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3752868	BRRBRACRIY61	17707000	17707	IPCA + 12.5000 %	484	2	14/10/2025	20/12/2040	GVS - GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3752986		102500000	102500	IPCA + 12.5000 %	484	3	14/10/2025	21/10/2041	GVS - GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3640354	BRRBRACRIYK9	25000000	25000	CDI + 1.8000 %	537	1	20/10/2025	22/10/2040	CPSH II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3640384	BRRBRACRIYL7	25000000	25000	CDI + 2.3000 %	537	2	20/10/2025	21/10/2030	CPSH II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2513233	BRRBRACRIYH5	187000000	187000	CDI + 0.6000 %	485	ÚNICA	15/11/2025	15/11/2030	IBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC4	BRRBRADBS1L3	700000000	7000000	15,8%	24	ÚNICA	29/09/2025	30/07/2029	VAMOS	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2958808	BRRBRACRIY87	78509000	78509	CDI	516	ÚNICA	10/10/2025	15/10/2030	ANCAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K0169946	BRRBRACRA868	150000000	150000	CDI + 3.3000 %	510	ÚNICA	28/11/2025	15/07/2031	SÃO BENEDITO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500A1B	BRRBRACRA7R0	154634000	154634	CDI + 2.6500 %	191	1	15/11/2025	18/11/2030	SOLINFTEC	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor, Garantia Corporativa
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500A1D	BRRBRACRA7S8	43289000	43289	IPCA + 10.7639 %	191	2	15/11/2025	18/11/2030	SOLINFTEC	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor, Garantia Corporativa
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAH3	BRRBRADBS1J7	17100000	17100	CDI + 5.0000 %	23	1	12/09/2025	15/01/2027	SPORT RECIFE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAI3	BRRBRADBS1K5	19000000	1900	CDI + 9.0000 %	23	2	12/09/2025	15/01/2027	SPORT RECIFE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC0	BRRBRADBS1R0	999162652	999162652	CDI + 1.2300 %	30	1	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAD0	BRRBRADBS1S8	1614759952	1614759952	PTAX + 7.9700 %	30	2	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	CDI	30	3	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAFO	BRRBRADBS1U4	819801206	819801206	PTAX + 5.0000 %	30	4	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAJO	BRRBRADBS1V2	30800000	30800000	CDI + 1,2300 %	30	5	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAK0	BRRBRADBS1W0	49684921	49684921	PTAX + 7,9700 %	30	6	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2752311		5000000	5000	CDI + 5,0200 %	544	1	20/01/2026	22/01/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			5000000	5000	CDI + 5,0100 %	544	2	20/02/2026	20/02/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			5000000	5000	CDI + 5,0000 %	544	3	20/03/2026	20/03/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			5000000	5000	CDI + 4,9900 %	544	4	20/04/2026	20/04/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			5000000	5000	CDI + 4,9800 %	544	5	20/05/2026	21/05/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA89	BRRBRADBS219	170000000	170000	CDI + 4,4200 %	29	ÚNICA	10/11/2025	30/06/2039	RIO IACO	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3880147	BRRBRACRIWR8	10000000	10000	IPCA + 12,6800 %	123	6	15/07/2025	20/04/2027	LBAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500A6R	BRRBRACRA827	75000000	75000	CDI	197	1	03/11/2025	16/11/2029	USINA JB (LASA)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500C12	BRRBRACRA835	69247000	69247	CDI + 3,9500 %	197	2	17/11/2025	11/12/2031	USINA JB (LASA)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2475326	BRRBRACRIZC3	4000000	4000	CDI + 5,0150 %	541	1	20/11/2025	21/11/2028	APINAJES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2509302	BRRBRACRIZD1	4000000	4000	CDI + 5,0050 %	541	2	22/12/2025	20/12/2028	APINAJES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2509352	BRRBRACRIZE9	4000000	4000	CDI + 4,9950 %	541	3	20/01/2026	22/01/2029	APINAJES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2509336	BRRBRACRIZF6	5000000	5000	CDI + 4,9850 %	541	4	20/02/2026	20/02/2029	APINAJES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2510028	BRRBRACRIZ29	35000000	35000	IPCA + 11,5000 %	517	1	15/11/2025	17/05/2032	EMCASH	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			10000	10	Não há	517	2	15/11/2025	16/11/2032	EMCASH	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAF1	BRRBRADBS235	120000000	120000	Não há	31	ÚNICA	21/11/2025	01/12/2032	FIBRA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5662856		4500000	4500	CDI + 4,9500 %	107	3	29/10/2025	28/06/2027	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5662859		2000000	20000	CDI + 4,9500 %	107	4	29/10/2025	29/06/2027	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2707477	BRRBRACRIZX9	12500000	12500	CDI + 4,5000 %	491	ÚNICA	17/11/2025	18/11/2030	INDEPY	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2899018	BRRBRACRIZ52	75000000	75000	CDI + 4,9000 %	512	ÚNICA	01/11/2025	27/10/2030	VASCO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L3133374	BRRBRACIR077	275000000	275000	IPCA + 2,0000 %	502	1	15/12/2025	19/12/2035	ALLEGRA PACAEMBU	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L3133633	BRRBRACIR085	75000000	75000	CDI + 4,0000 %	502	2	15/12/2025	19/12/2035	ALLEGRA PACAEMBU	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K3416964	BRRBRACIR093	100000000	100000	CDI + 4,0000 %	536	ÚNICA	24/11/2025	24/01/2030	BALASSIANO II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K3796700	BRRBRACIR002	317450000	317450	IPCA + 8,5671 %	553	ÚNICA	19/11/2025	16/11/2032	CATUIAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAM3	BRRBRADBS2A4	551250000	551250	CDI + 1,0000 %	34	1	25/11/2025	30/11/2028	SICREDI	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAN3	BRRBRADBS2B2	128625000	128625	CDI + 2,0000 %	34	2	25/11/2025	30/11/2028	SICREDI	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAP3	BRRBRADBS292	55125000	55125	0,001%	34	3	25/11/2025	30/11/2029	SICREDI	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRBW3	BRRBRADBS2C0	200000000	200000	CDI + 8,0000 %	33	1	15/11/2025	19/11/2031	ONCOMED	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAY3	BRRBRADBS2D8	100000000	100000	CDI + 8,0000 %	33	2	15/11/2025	17/12/2031	ONCOMED	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAJ3	BRRBRADBS2D8	100000000	100000	60,1%	32	1	26/11/2025	05/01/2027	LFU DOT CEARÁ	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRK3	BRRBRADBS250	100000000	100000	25%	32	2	26/11/2025	05/01/2027	LFU DOT CEARÁ	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAL3	BRRBRADBS268	250000	250	0,0001%	32	3	26/11/2025	05/01/2027	LFU DOT CEARÁ	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500B9T	BRRBRACRAB0C	130000000	130000	CDI + 6,0000 %	198	ÚNICA	26/11/2025	28/12/2029	ENERSUGAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500AY1	BRRBRACRABF3	50000000	50000	CDI + 1,5000 %	207	1	04/12/2025	04/12/2030	NB MAQUINAS	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500AYJ	BRRBRACRABG1	50000000	50000	CDI + 6,0000 %	207	2	26/11/2025	04/12/2030	NB MAQUINAS	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K3753716	BRRBRACIR0E5	245000000	245000	IPCA + 8,7600 %	499	1	26/11/2025	25/11/2037	XPLG RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K3754062	BRRBRACIR0F2	175000000	175000	CDI + 1,6500 %	499	2	26/11/2025	25/11/2030	XPLG RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K3754075	BRRBRACIR0G0	42500000	42500	CDI + 1,3000 %	499	3	26/11/2025	24/11/2032	XPLG RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K3754180	BRRBRACIR0H8	42500000	42500	CDI + 1,7000 %	499	4	26/11/2025	24/11/2032	XPLG RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L2721516	BRRBRACRIZH2	100000000	100000	104,0000% CDI	505	ÚNICA	15/12/2025	16/12/2030	EMCCAMP	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L2914176	BRRBRACIR0A3	247175000	247175	IPCA + 8,0000 %	560	ÚNICA	15/12/2025	18/12/2030	BRESCO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRB8	BRRBRACRIZH2	297000000	297000000	CDI + 4,5000 %	28	1	03/11/2025	05/11/2029	CSN	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			3000000	3000000	CDI + 5,5000 %	28	2	03/11/2025	05/11/2029	CSN	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L2524173	BRRBRACIR0B1	100000000	100000	24,12%	551	1	04/12/2025	24/07/2031	RESERVE SETAI II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Automóveis, Fundo



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L2531151	BRRBRACIR0C9	100000000	100000	24,12 %	551	2	04/12/2025	23/07/2031	RESERVE SETAI II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Automóveis, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500B44	BRRBRACRA8H9	50000000	50000	CDI + 2,3000 %	215	1	04/12/2025	31/12/2030	PIETA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500B45	BRRBRACRA8I7	162000000	162000	CDI + 2,0000 %	215	2	04/12/2025	31/12/2030	PIETA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500B41	BRRBRACRA8D8	500000000	500000	CDI + 0,7900 %	204	1	05/12/2025	05/12/2030	TRANSGRAOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500B9W		500000000	500000	CDI + 1,5800 %	204	2	05/12/2025	05/12/2035	TRANSGRAOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L2639507	BRRBRACIR0W7	77686065	77686065	CDI	568	1	10/12/2025	19/12/2035	PROJETO DUNA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L2639530	BRRBRACIR0X5	440221036	440221036	0,0100 % CDI	568	2	10/12/2025	19/12/2035	PROJETO DUNA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L2867995	BRRBRACIR127	44000000	44000	CDI + 1,5500 %	557	ÚNICA	08/12/2025	18/12/2026	SENADO	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500BQ9	BRRBRACRA8O5	50000000	50000	CDI + 0,5000 %	187	ÚNICA	19/12/2025	23/02/2028	USINA BATATAIS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L3104624	BRRBRACIR168	26000000	26000	CDI + 6,0000 %	558	ÚNICA	15/12/2025	25/01/2027	GAFISA WE SOROCABA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500BW0	BRRBRACRA8L1	50000000	50000	CDI + 1,0000 %	214	1	11/12/2025	16/12/2030	RIVELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500BW4	BRRBRACRA8M9	50000000	50000	CDI + 2,5000 %	214	2	11/12/2025	17/12/2035	RIVELLI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L2633387	BRRBRACIR0P1	125500000	125500	CDI + 1,7500 %	566	ÚNICA	16/12/2025	25/04/2028	MM2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L2639155		20000000	20000	IPCA + 11,0000 %	498	1	10/12/2025	22/12/2037	VERDE URBANISMO	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L4897350		20000000	20000	IPCA + 10,9900 %	498	2	11/12/2025	22/12/2037	VERDE URBANISMO	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			20000000	20000	IPCA + 11,0100 %	498	3	12/12/2025	22/12/2037	VERDE URBANISMO	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L2661265	BRRBRACIR0T3	60750000	60750	CDI + 1,3500 %	561	1	15/12/2025	20/12/2030	MRV FLEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L2661729	BRRBRACIR0U1	67500000	6750	CDI + 1,7500 %	561	2	15/12/2025	20/08/2037	MRV FLEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500C11		350000000	350000	CDI + 1,3000 %	206	1	15/12/2025	15/12/2031	PLUMA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500C1J		0	0	CDI + 100,0000 %	206	2	15/12/2025	13/12/2035	PLUMA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500C1L		140000000	140000	CDI + 2,0000 %	213	ÚNICA	15/12/2025	12/12/2030	BOCCHI	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500CNL	BRRBRACRA8P2	70000000	70000	CDI + 4,0000 %	185	1	16/12/2025	28/12/2028	ABBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500CNM	BRRBRACRA8Q0	1000000	1000	CDI + 6,0000 %	185	2	16/12/2025	28/12/2028	ABBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500CNN	BRRBRACRA8R8	9000000	9000	CDI + 6,5000 %	185	3	16/12/2025	28/12/2028	ABBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500CNO	BRRBRACRA8S6	20000000	20000	CDI	185	4	16/12/2025	28/12/2028	ABBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L3832008	BRRBRACRICX8	56961374	56961374	CDI + 3,9000 %	29	ÚNICA	18/12/2025	10/12/2032	VICUNHA AÇOS	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAQ3		25000000	25000	CDI + 1,2000 %	35	1	17/12/2025	19/12/2031	PAULIFER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAR3		60000000	6000	CDI + 4,2000 %	35	2	17/12/2025	21/06/2032	PAULIFER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAS3		10000000	10000	CDI + 4,3000 %	35	3	17/12/2025	21/06/2033	PAULIFER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAT3		90000000	9000	IPCA + 12,4200 %	35	4	17/12/2025	21/06/2033	PAULIFER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L3388401	BRRBRACIR1B9	30532000	30532	IPCA + 10,9000 %	565	1	18/12/2025	24/12/2032	SKR MAESTRO CARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L3388592	BRRBRACIR1C7	21154000	21154	Não há	565	2	18/12/2025	24/12/2032	SKR MAESTRO CARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L3506484		85970000	85970	IPCA + 11,5000 %	525	ÚNICA	15/12/2025	24/12/2030	CONE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L2736419		90000000	90000	1,56%	550	ÚNICA	12/12/2025	12/12/2029	JOAO FORTES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC7	BRRBRADBS2E6	105000000	105000	CDI + 4,5000 %	37	ÚNICA	19/12/2025	03/01/2030	POSIDONIA III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro de Embarcação, Hipoteca de Embarcação, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC6	BRRBRADBS2J5	424067189	424067189	18%	36	ÚNICA	29/12/2025	30/11/2029	MOVIDA II	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAD8	BRRBRADBS2K3	30000000	30000	CDI + 1,7000 %	38	1	22/12/2025	15/11/2030	CORTICAL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAE8	BRRBRADBS2L1	30000000	30000	CDI + 3,7000 %	38	2	22/12/2025	15/12/2032	CORTICAL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L3506423	BRRBRACIR176	148300000	148300	CDI + 1,7500 %	577	ÚNICA	18/12/2025	20/12/2028	MRV FLEX 4T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L4477754	BRRBRACIR0I6	210000000	210000	IPCA + 9,2000 %	564	ÚNICA	15/12/2025	15/12/2032	BGR CIDADE JARDIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L4588349	BRRBRACIR1J2	250000000	250000	CDI + 3,0000 %	503	ÚNICA	30/12/2025	26/06/2038	FGR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L3001403	BRRBRACIR0Z0	223605000	223605	IPCA + 12,0000 %	571	ÚNICA	18/12/2025	15/05/2041	MRV FLEX X 4T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K3286379		30000000	30000	CDI + 4,7000 %	285	2	11/11/2025	24/11/2028	VERTICE E VOZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26A2042089	BRRBRACIR1K0	17417000	17417	IPCA + 10,9000 %	569	1	07/01/2026	24/12/2030	JALGP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26A2041919	BRRBRACIR1L8	12771000	12771	IPCA + 0,0001 %	569	2	07/01/2026	24/12/2030	JALGP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26A2041608	BRRBRACIR1M6	16337000	16337	IPCA + 10,9000 %	569	3	07/01/2026	25/11/2030	JALGP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26A2041239	BRRBRACIR1N4	11974000	11974	IPCA + 0,0001 %	569	4	07/01/2026	25/11/2030	JALGP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0260005U	BRRBRACRA8U2	200000000	200000	CDI + 3,2500 %	219	1	15/02/2026	15/02/2031	FRIGOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0260005V	BRRBRACRA6V0	200000000	200000	CDI + 3,2500 %	219	2	15/02/2026	15/02/2031	FRIGOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0260005W		200000000	200000	IPCA + 3,7500 %	219	3	15/02/2026	15/02/2033	FRIGOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		BRRBRACIR1T1	8055000	8055	IPCA + 10,9000 %	547	1	06/02/2026	19/02/2036	GOLDMEN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		BRRBRACIR1U9	7361000	7361	Não há	547	2	06/02/2026	17/04/2036	GOLDMEN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26B3785481		500000000	50000	CDI + 3,5000 %	578	1	12/02/2026	26/01/2033	JERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26B3785726		500000000	50000	IPCA + 11,0000 %	578	2	12/02/2026	26/01/2033	JERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			100000000	10000	IPCA + 11,0000 %	578	3	12/02/2026	26/01/2033	JERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			120000000	120000	CDI + 3,9000 %	221	ÚNICA	15/03/2026	17/03/2032	PRIMATO 2	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26B2337219	BRRBRACIR1W5	62850000	62850	IPCA + 10,0000 %	482	ÚNICA	05/02/2026	10/01/2036	MAUA UNIFICACAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26B4409996	BRRBRACIR218	425000000	425000	CDI + 2,2500 %	584	ÚNICA	23/02/2026	29/02/2036	JHSF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAY1		110000000	110000	CDI + 5,0000 %	41	ÚNICA	13/02/2026	28/02/2031	OXYMED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C0530515	BRRBRACIR283	28000000	28000	IPCA + 4,2500 %	533	1	09/03/2026	25/03/2031	VILA CONVIDA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C2413933	BRRBRACIR291	28000000	28000	IPCA + 4,2500 %	533	2	10/03/2026	25/03/2031	VILA CONVIDA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C2441259	BRRBRACIR2A9	20000000	20000	IPCA + 4,2500 %	533	3	11/03/2026	25/03/2031	VILA CONVIDA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C2441910	BRRBRACIR2B7	80000000	8000	IPCA + 4,2500 %	533	4	12/03/2026	25/03/2031	VILA CONVIDA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26B2617501	BRRBRACIR1X3	90000000	9000	CDI + 3,7640 %	83	7	05/02/2026	15/08/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C2474993	BRRBRACIR2F8	50000000	50000	IPCA + 13,7501 %	291	2	03/03/2026	21/07/2032	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26D0012201	BRRBRACIR2H4	385000000	385000	CDI + 0,5000 %	486	ÚNICA	15/04/2026	15/04/2031	AQWA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C3178838	BRRBRACIR2G6	46340000	46340	IPCA + 8,5000 %	570	ÚNICA	16/03/2026	31/03/2031	DOMINGOS MARCHETTI	Adimplente	Fiança





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: A863743A-62A7-8DE9-8121-5BF2A5480FF4



Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apellido	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C3703914	BRRBRACIR2J0	191930000	191930	CDI + 1,5000 %	583	ÚNICA	13/03/2026	26/03/2031	PASSEIO PAULISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C3930640		112000000	112000	IPCA + 12,5500 %	576	1	16/03/2026	24/03/2036	NOVUM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C3930680		121000000	121000	IPCA + 12,5500 %	576	2	16/03/2026	25/03/2036	NOVUM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C3932010		70000000	7000	IPCA + 12,5500 %	576	3	16/03/2026	26/03/2036	NOVUM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C3932231		70000000	7000	IPCA + 12,5500 %	576	4	16/03/2026	27/03/2036	NOVUM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C3932263		70000000	7000	IPCA + 12,5500 %	576	5	16/03/2026	28/03/2036	NOVUM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C4077795	BRRBRACIR2P7	40000000	4000	0,0001 %	592	1	17/03/2026	22/09/2028	OBELISCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C4080603	BRRBRACIR2Q5	349990000	349990	CDI + 5,0000 %	592	2	17/03/2026	22/09/2028	OBELISCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C4080854	BRRBRACIR2R3	1000	1	CDI + 5,0000 %	592	3	17/04/2026	22/09/2028	OBELISCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C4633292	BRRBRACIR2V5	180120000	180120	IPCA + 8,9000 %	563	1	20/03/2026	12/07/2034	DIALOGO	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C4633419	BRRBRACIR2W3	199880000	199880	IPCA + 8,9000 %	563	2	20/03/2026	12/04/2041	DIALOGO	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C4869290		200000000	200000	CDI + 2,5000 %	590	1	20/03/2026	22/03/2032	MRV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C4871963		141400000	141400	CDI + 5,0000 %	590	2	20/03/2026	22/03/2032	MRV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C4878093		32800000	3280	CDI	590	3	20/03/2026	22/03/2032	MRV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			64700000	64700	CDI + 1,2000 %	596	ÚNICA	24/03/2026	21/06/2032	MRV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C5379732		62000000	62000	IPCA + 9,2567 %	593	ÚNICA	26/03/2026	22/03/2041	JHSF	Adimplente	Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			500000000	500000	CDI + 1,5200 %	43	ÚNICA	15/04/2026	18/04/2033	MULTILOG	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C4863993		105615000	105615	IPCA + 11,1700 %	589	1	23/03/2026	20/07/2035	MRV FLEX 1T26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C4864681		79490000	7949	IPCA + 9,0000 %	589	2	23/03/2026	20/03/2041	MRV FLEX 1T26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26A3430012		112000000	112000	CDI	30	1	09/01/2026	24/01/2031	CIPAN	Adimplente	Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Aval
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26A3430049		380000000	380000	CDI	30	2	09/01/2026	24/01/2031	CIPAN	Adimplente	Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			200000000	200000	CDI + 2,5500 %	47	1	04/05/2026	01/11/2029	TRANSMARONI	Adimplente	N/A
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			200000000	200000	CDI + 2,5500 %	47	2	04/05/2026	05/05/2036	TRANSMARONI	Adimplente	N/A
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAD6	BRRBRADBS3N5	78535663	78535663	CDI + 3,9100 %	46	ÚNICA	23/04/2026	09/04/2030	LOKAMIG	Adimplente	N/A
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAE5	BRRBRADBS3O3	157909024	157909024	CDI + 3,7800 %	45	ÚNICA	23/04/2026	12/09/2028	TORA	Adimplente	N/A
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA42	BRRBRADBS3I5	284071107	284071107	16,3269 %	42	ÚNICA	30/03/2026	31/07/2030	MOVIDA	Adimplente	N/A





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



ANEXO VI

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO DE
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, 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
20 de maio de 2026





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

São partes ("Partes") neste "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, 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" sob o número 477, perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, n.º 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, 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, "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 20 de maio de 2026 ("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 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Emissora ("Debêntures"), para colocação privada, será realizada em observância aos requisitos abaixo listados.

2.2. *Arquivamento e Divulgação da ata da RCA.* Nos termos do artigo 62, inciso I, §5º da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA será:

(i) arquivada na JUCESP; e

(ii) divulgada na página da Emissora na rede mundial de computadores e em sistemas eletrônicos disponíveis nas páginas da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") na rede mundial de computadores ("Sistema ENET"), em até 7 (sete) Dias Úteis contados da realização da RCA, nos termos do artigo 34, inciso V, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80").

2.2.1. Os atos societários relativos à Emissão que eventualmente venham a ser praticados após a celebração desta Escritura de Emissão, também serão arquivados na JUCESP e divulgados no Sistema ENET, 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, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da efetiva divulgação no Sistema ENET, evidência da referida divulgação.

2.3. *Divulgação desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos.* Nos termos do artigo 62, §5º da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 34, inciso VIII, da Resolução CVM 80, esta Escritura de Emissão deverá ser divulgada no Sistema ENET em até 7 (sete) Dias Úteis contados de sua assinatura. Eventuais aditamentos à Escritura de Emissão posteriores seguirão este mesmo procedimento.

2.3.1. A Emissora deverá entregar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da efetiva divulgação no Sistema ENET, evidência da referida divulgação.

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





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

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 (conforme abaixo definido).

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

3.1. 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 608ª (seiscentésima oitava) emissão, em série única, do Debenturista ("CRI"), conforme estabelecido no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, 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 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 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 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária ("CCI"), a ser emitida pelo Debenturista, nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural"*, a ser celebrado entre o 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 ("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





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

CRI”), sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão (conforme abaixo definido), com a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”, sendo a instituição intermediária líder denominada “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 Classe Única, em Série Única, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.”, a ser celebrado entre a Emissora, o Debenturista, os Coordenadores e a J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal Ltda. (“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 independerá 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 14ª (décima quarta) 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”), 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 poderão ser 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





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

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 junho e dezembro, 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, 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.
- 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





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

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 líquidos captados por meio da Emissão deverão ser devidamente destinados até a data de vencimento dos CRI, 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.
- 5.2.11.** Os recursos líquidos 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 do Debenturista ou dos Titulares dos CRI, desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos aos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e ao 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 Vencimento Antecipado (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 proposta 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 ao 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, o 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 especial 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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

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 líquidos oriundos das Debêntures deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 5.2, até: (i) a data de vencimento original dos CRI, conforme definida no Termo de Securitização, 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 série única.

5.4. *Valor total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão").

5.5. *Quantidade.* Serão emitidas 535.000 (quinhentas e trinta e cinco mil) Debêntures.

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 pelos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, com a Emissora, a taxa final para a remuneração dos CRI, e, consequentemente, a taxa final para a Remuneração das Debêntures, observada a Taxa Teto (conforme definido abaixo) ("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 serem celebrados anteriormente à primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo). As Partes ficam desde já autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação pelos Titulares dos CRI em assembleia especial.

5.8. *Aditamentos.* Quaisquer outros 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 12.2.1 abaixo, e posteriormente divulgados no Sistema ENET.





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

6. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

6.1. *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 22 de junho de 2026 ("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.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, 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, Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido), resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI (conforme abaixo definido) e/ou Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), o prazo de vencimento das Debêntures será de 2.920 (dois mil novecentos e vinte) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de junho de 2034 ("Data de Vencimento").

6.8. *Amortização do Valor Nominal Unitário.* Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa (conforme abaixo definido), resgate antecipado decorrente de Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI e/ou Resgate Antecipado Obrigatório, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento ("Data de Amortização das Debêntures").

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





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

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, ainda que não tenha havido a integralização das Debêntures. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário na data da primeira integralização das Debêntures ("Data de Integralização"), com recursos decorrentes da integralização dos CRI na conta corrente de titularidade do Debenturista, n.º 98548-0, mantida na agência n.º 0910, no Itaú Unibanco (nº 341) ("Conta do Patrimônio Separado"). Em caso de integralização das Debêntures em mais de uma data, as Debêntures que venham a ser integralizadas em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização serão integralizadas na Conta de Livre Movimentação (conforme abaixo definida), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Subscrição"), desde que os recursos da integralização dos CRI, na respectiva Data de Integralização, sejam recebidos pelo Debenturista na Conta do Patrimônio Separado.

- 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 a exclusivo critério dos Coordenadores, 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 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 11899-4, da agência nº 0115, do Banco Safra S.A. (nº 422), 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 primeira data de 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.* Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual 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 (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), limitado a 97,00% (noventa e sete inteiros por cento) ("Taxa





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

Teto” e “Remuneração”, respectivamente). A Remuneração das Debêntures será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 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:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures, 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, das Debêntures, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

n_{di} = número total de Taxas DI-Over, consideradas no cálculo do ativo, sendo “n_{di}” um número inteiro.

k = é o número de ordem da Taxa DI, variando de “1” (um) até “n”, sendo “k” um número inteiro.

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto.

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

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





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

Onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*) utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $(1 + DI_k \times p/100)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k \times p/100)$, 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) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á 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;
- (e) Para efeito do cálculo da Remuneração das Debêntures, será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) 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 23 pela B3, pressupondo-se que os dias 23, 24 e 25 são Dias Úteis);
- (f) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, 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 constante da Cláusula 6.11 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 TDI_k 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.





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

- 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 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, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa, resgate antecipado decorrente de Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI e/ou Resgate Antecipado Obrigatório, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, sem carência, a partir da Data de Emissão, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 18 de dezembro de 2026 e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no **Anexo I** desta Escritura de Emissão (cada uma das datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures", quando em conjunto com a 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 do Patrimônio Separado, através de TED ou outro meio de depósito.
- 6.15.** *Repactuação.* As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.
- 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, 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, conforme o caso, das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da





DocuSign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive), (ii) dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e (iii) de prêmio em percentual equivalente ao indicado na tabela abaixo aplicável à data do Resgate Antecipado Facultativo ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado 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 22 de junho de 2028 (exclusive)	0,40%
22 de junho de 2028 (inclusive) até 22 de junho de 2029 (exclusive)	0,30%
22 de junho de 2029 (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:

$$\text{Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo} = [(1 + \text{Prêmio})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * \text{PUDebênture}$$

Onde:

Prêmio = percentual do Prêmio de 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, 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 (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 comunicação ao Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"), com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis da data estabelecida para ocorrência do efetivo Resgate Antecipado Facultativo. A Comunicação 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; e (iii) quaisquer outras informações necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

- 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, 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 até a data de vencimento dos CRI.
- 6.17.** *Amortização Extraordinária Facultativa.* 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 (*"Amortização Extraordinária Facultativa"*).
- 6.17.1.** Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emissora será equivalente ao pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, 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, se houver, e (iii) de prêmio em percentual equivalente ao indicado na tabela abaixo aplicável à data da Amortização Extraordinária Facultativa (*"Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa"*), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado desde a data da Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento:

Data da Amortização Extraordinária Facultativa	Percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa (ao ano)
Data de Emissão até 22 de junho de 2028 (exclusive)	0,40%
22 de junho de 2028 (inclusive) até 22 de junho de 2029 (exclusive)	0,30%
22 de junho de 2029 (inclusive) até Data de Vencimento (exclusive)	0,20%

- 6.17.2.** O Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa} = [(1 + \text{Prêmio})^{\text{Prazo}} - 1] \times \text{PU Debênture}$$





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

Onde:

Prêmio = percentual do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, indicado na Cláusula 6.17.1 acima aplicável à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

PUdebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, 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 Facultativa (exclusive), acrescido de eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures (se houver); e

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

- 6.17.3.** Caso a data da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma Data de Pagamento das Debêntures, o Prêmio da Amortização Extraordinária Facultativa 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 Facultativa somente poderá ocorrer mediante comunicação ao Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa"), com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, devendo a Emissora indicar na Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa (i) a data da efetiva realização da Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser um Dia Útil; (ii) a parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado; e (iii) quaisquer outras informações necessários para a operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.
- 6.17.5.** A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, 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, podendo o 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").
- 6.18.1.** A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação enviada ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data em que se pretende realizar o resgate antecipado, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) o valor do prêmio de resgate, caso existente; (b) forma de manifestação à Emissora, pelo Debenturista; (c) a data efetiva para o resgate das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, que deverá ser um Dia Útil; e (d) demais





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pelo Debenturista e, conseqüentemente dos Titulares dos CRI.

- 6.18.2.** Recebida a Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, o 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 igualdade de condições para aceitar o resgate das Debêntures e conseqüentemente, dos CRI por eles detidos.
- 6.18.3.** Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar ao Debenturista, que deverá se manifestar à Emissora. A Oferta de Resgate Antecipado ocorrerá em uma única data para todas as Debêntures e, conseqüentemente, todos os CRI que tenham sido indicados 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 desta por um percentual mínimo de Debêntures e, conseqüentemente, de CRI, a ser por ela definido quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a ser indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado.
- 6.18.5.** O valor a ser pago ao Debenturista será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata* temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data do Pagamento da Remuneração das Debêntures anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures 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, se houver; e (iii) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado.
- 6.18.6.** As Debêntures 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 conseqüente 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 ao 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 acrescer 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





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

de inadimplemento, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.25.1 e 6.25.2 abaixo (cada evento, um "Evento de Vencimento Antecipado").

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 Vencimento Antecipado, 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, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou informações financeiras trimestrais consolidadas, conforme o caso, divulgadas pela Emissora ("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 e/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 valor





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário dos CRI, conforme aplicável, 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, sem prejuízo de eventuais Encargos Moratórios (se aplicável);

- ii. incorporação de outra(s) sociedade(s), ou incorporação de ações, fusão ou cisão de qualquer Controlada Relevante 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 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 valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário dos CRI, conforme aplicável, 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, sem prejuízo de eventuais Encargos Moratórios (se aplicável);
 - (c) qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Emissora e qualquer das Controladas Relevantes ou exclusivamente entre as Controladas Relevantes; ou
 - (d) não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA (conforme abaixo definido), sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele divulgado no trimestre anterior a emissão da presente Escritura de Emissão. 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 valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

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 vigente 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 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, 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.





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

6.25.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado 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 Vencimento Antecipado:

- (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 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 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 Emissora divulgado no trimestre anterior a emissão desta Escritura de Emissão, sendo que o EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado a ser considerado deverá ser aquele 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; **(b)** tal transferência for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas; ou **(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;





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

- (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 Vencimento Antecipado 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 Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 6.25.2 acima, o Debenturista 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, os 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





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

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) caso não existam recursos no Fundo de Despesas, pagamento das Despesas, incorridas e não pagas até a respectiva data; (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 (i) a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Emissão das Debêntures; (ii) em caso de cancelamento ou aprovação, pela Emissora, da submissão do pedido de cancelamento de registro de companhia aberta registrada perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60; bem como (iii) 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 ("Resgate Antecipado Obrigatório"), 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 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 do Debenturista,





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

deverão ser obrigatoriamente informados ao 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, nº. 200, 9º andar – parte, Jardim Europa

CEP 01.455-070 – 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 Girassol, n.º 555, Torre C, Vila Madalena

CEP 05.433-001, São Paulo/SP

At.: Flavia Palacios

Tel.: (11) 4270-0130 E-mail: securitizadora@opea.com.br /

manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

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





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

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 Vencimento Antecipado 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 informações financeiras trimestrais 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 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 de Classificação de Risco (conforme abaixo definido), 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) em até 5 (cinco) dias, 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



Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

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 Vencimento Antecipado;
- (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;





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

- (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 5 (cinco) 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;





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

- (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; e
- (xxi) manter, e fazer com que as suas 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) discutidas 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 dos CRI, 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 emissão dos CRI, devendo (a) monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação dos CRI; (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, Fitch Ratings, Moody's ou outra agência de classificação de risco desde que aprovada por assembleia geral de Titulares dos CRI convocada para este fim.





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

8.2. A classificação de risco da Oferta não poderá ser interrompida, de modo a atender o artigo 33, § 10º, 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, § 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.

9.4. A Assembleia Especial de Debenturista instalar-se-á com a presença do Debenturista.





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

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;
- (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, em observância ao princípio da boa-fé;





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

- (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 2023, 2024 e 2025 e as informações financeiras trimestrais relativas ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2026, 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, se aplicáveis) 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;





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

- (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





DocuSign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

social encerrado em 31 de dezembro de 2025, 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 insuficiente, inverídica, imprecisa e/ou inconsistente.

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, 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 – CSL;





- (ii) serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 2.500,00 (dois 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\$ 800,00 (oitocentos 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\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI;
- (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total



Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

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\$ 850,00 (oitocentos 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 o 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-CVM/ SRE, permanecem exigíveis as obrigações do 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*;





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

- (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 o 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-CVM/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 dolo ou culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou do 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 ao 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





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

- (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 o 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 do 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, 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\$ 3.000,00 (três mil 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\$ 270,00 (duzentos e setenta 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





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

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\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro 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 Subscrição 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 não-automático 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 ou não realize a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Debenturista com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

- 11.4.4.** As Despesas pagas pelo Debenturista, com os recursos do Patrimônio Separado, 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, o Debenturista 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, 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, o Debenturista estará autorizado 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 pelo Debenturista com estas despesas.
- 11.4.8.** Em nenhuma hipótese o Debenturista incorrerá em antecipação de despesas e/ou arcará as despesas com recursos próprios.
- 11.4.9.** 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).
- 11.4.10.** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pelo Debenturista e integrará o Patrimônio Separado, 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.





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

11.4.11. Para fins desta Escritura de Emissão, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações em renda fixa com liquidez diária realizadas a exclusivo critério do Debenturista, de acordo com as opções disponíveis, sendo permitido exclusivamente investimentos em títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais e/ou CDB do Banco BTG Pactual S.A., do Itaú Unibanco S.A. e/ou Banco Bradesco S.A.

11.4.12. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pelo Debenturista à Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de quitação integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ressalvados ao Debenturista os benefícios fiscais dos rendimentos.

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 serem 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, do Debenturista 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 Destinação, nos termos da Cláusula 5.2.11 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





Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

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, §4º, 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, 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. Esta Escritura de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

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. Nos termos do artigo 63, § 1º, do Código de Processo Civil, a eleição do foro aqui prevista é justificada por ser o domicílio das Partes à época da celebração desta Escritura de Emissão.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato em forma eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 20 de maio de 2026.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

Página de assinaturas do *Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

DocuSigned by



Signed By: GUIDO BARBOSA DE OLIVEIRA-80415873849
CPF: 00415873849
Signing Time: 20/05/2026 17:04:02 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Issuer: AC SINCOR RFB 05
573D0684C85748F...

Nome:

CPF:

DocuSigned by



Assinado por: DILENE RODRIGUES TEIXEIRA-09055532822
CPF: 09055532822
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 18:28:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Issuer: AC Certsign RFB 05
3C1AD085D2384C8...

Nome:

CPF:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by

Lucas Figueiredo de Oliveira

Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA-08939676919
CPF: 08939676919
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 16:35:01 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SAFEWEB RFB v5
5EFD576E9AD0147E...

Nome:

CPF:

DocuSigned by

Thiago Storoli Lucas

Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS-47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 17:47:31 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SAFEWEB RFB v5
95D537779658427...

Nome:

CPF:

DS
Dt





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

ANEXO I

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures	Remuneração	Amortização	Incorporação	Tai (%)
1	18/12/2026	18/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	18/06/2027	18/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
3	20/12/2027	20/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
4	20/06/2028	20/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
5	20/12/2028	20/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
6	20/06/2029	20/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
7	20/12/2029	20/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
8	19/06/2030	19/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
9	19/12/2030	19/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
10	19/06/2031	19/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
11	18/12/2031	18/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
12	18/06/2032	18/06/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
13	20/12/2032	20/12/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
14	20/06/2033	20/06/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
15	20/12/2033	20/12/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
16	20/06/2034	20/06/2034	Sim	Sim	Não	100,0000%



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

ANEXO II

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Identificação dos Imóveis Objetos da Destinação dos Recursos

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	CNPJ	Consórcio/Condomínio do 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 do 13º RGI São Paulo	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS - 78,64% SSP PARTICIPAÇÕES LTDA - 21,36%	51.218.147/0001-93	COND. SHOP. CENTE R IGUATEMI (60%)	53.991.378/0001-60	14,0%	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 do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS.	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS (100%)	51.218.147/0001-93	CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA (51%)	94.347.077/0001-86	4,9%	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, 142.667, 142.668, 142.669, 142.670, 142.671, 142.672, 142.673, 142.674, 142.675, 142.676, 142.677,	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS (100%)	51.218.147/0001-93	CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS (70%)	58.997.354/0001-32	15,2%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

[illegible]



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

	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 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas.									
MARKET PLACE	Avenida Nacões Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (100%)	09.421.035/0001-79	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA. (51%)	09.421.035/0001-79	7.8%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

TOWERS MARKET PLACE	Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 920 Via Córdello, 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 do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	MARKET PLACE TORRES LTD.A (100%)	10.140.613/0001 -88	MARKET PLACE TORRES LTD.A (61%)	10.140.613/0001 -88	0,8%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
SPHII	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	7440.97.439.97.362.97.427.97. 420.97.434.97.444.97.419.97. 442.97.443.97.361.97.426.97.3 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 3.73.97.280.97.351.97.212.97. 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 7.250.97.328.97.403.97.262.97 411.97.316.97.238.97.296.97.4 17.97.421.97.436.97.357.97.26 6.97.285.97.346.97.389.97.274 97.332.97.277.97.339.97.433, 97.400.97.412.97.272.97.392,9 7.428.97.437.97.574.97.684.97 368.97.263.97.279.97.336.97. 388.97.369.97.236.97.410.97.2 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 3.48.97.354.97.396.97.302.97. 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. 306.97.303.97.298.97.227.97.3	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A (100%)	20.289.232/0001 -19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (29.633%)	29.719.487/0001 -49	15,4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

		26.97.327.97.317.97.418.97.26 0.97.398.97.224.97.230.97.231 .97.287.97.288.97.377.97.378, 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. 210.97.438.97.380.97.202 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo									
SPH II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	66.322.98.107.111.344 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	SPH I IGUATEMI EMP. IMOB. S/A (100%)	20.289.232/0001 -19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (26.828%)	29.719.487/0001 -49	3,1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
ESPLANADA	Avenida Professora Izoraida Marques Peeres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	1885 do Oficial de Registro de Imóveis, títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Votorantim-SP / 62.015 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica Comarca de Sorocaba - Sorocaba	AMUÇO 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	1,7%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
GALLERIA	Avenida Selma Parada (Belaíria), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	nº 140.265 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas,	NOVA GALLERIA EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (100%)	08.329.739/0001 -53	GALLERIA EMPREENDEMENTO S IMOBILIARIOS LTDA.(61%)	17.643.326/0001 -30	2,2%	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), ambos do 4º Oficial de Registro de Imóveis São Paulo	JK EMPREENDEMENTO IGUATEMI S.A. - (36%) ADEOTI EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS - (12%) IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. (44%)	09.087.221/0001 -13 17.879.626/0001 -12 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	19,7%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI ALPHAVILLE	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Und. Shopping Center nº 160.221 Und. Garagem nº 160.222 ambos do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri	SCIALPHA PARTICIPACOES LTDA (100%)	09.015.646/0001 -17	CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING CENTER	12.875.195/0001 -00	2,9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO

50



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

					IGUATEMI ALPHAVILLE (51%)					
RIBEIRÃO PRETO	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	147315 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	SCRIP PARTICIPAÇÕES LTDA (100%)	10.140.603/0001 -42	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRÃO PRETO (65%)	18.388.554/0001 -01	3,0%	SIM	NÃO	NÃO
PATIO PAULISTA	Praça Oswaldo Cruz, nº 52/56 e 58/62; Rua Treze de Maio, nº 1.933 e 1.947; Rua Santa Ernestina, nº 82; e Rua Maestro Cardim, nº 1.106 e 1.118	130389 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA (100%)	09.631.610/0001 -68	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO PAULISTA	35.223.079/0001 -02	0,9%	SIM	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 do 1º Cartório de Registro de Imóveis São José do Rio Preto	SJRP IGUATEMI EMPREENDEMENTOS LTDA (100%)	09.719.913/0001 -37	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO JOSE DO RIO PRETO (70%)	19.494.322/0001 -62	2,8%	SIM	NÃO	NÃO
IGUATEMI ESPLANADA	Avenida Gisele 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) ambos do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Votorantim-SP	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA (100%)	09.631.610/0001 -68	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ESPLANADA (65,716%)	18.786.957/0001 -70	2,4%	SIM	NÃO	NÃO
OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	105276 do Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Novo Hamburgo - RS	IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA (100%)	14.796.511/0001 -76	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PLATINUM OUTLET (51%)	17.688.429/0001 -54	2,9%	SIM	NÃO	NÃO
OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 86200-000 – Tijucas, SC	36724 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas	CSC 142 PARTICIPAÇÕES LTDA (100%)	17.681.779/0001 -06	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO IFASHION SANTA CATARINA (64%)	31.941.699/0001 -73	0,4%	SIM	NÃO	NÃO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos imóveis (Semestral)

#	Empreendimento no Lote	Montante dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Uso dos Recursos	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	2º Semestre 32	1º Semestre 33	2º Semestre 33	1º Semestre 34
1	IGUATEMI SÃO PAULO	R\$ 38.235.608	Desenvolvimento	4.312.768	1.287.768	2.391.568	1.325.851	2.462.295	1.383.323	2.569.028	1.445.451	2.684.409	1.504.707	2.794.456	1.570.997	2.917.567	1.641.163	3.047.873	4.896.384
		R\$ 20.488.843	Construção	62.952.649	14.862.332	27.601.474	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 16.000.000	Aquisição	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
2	PRAIA DE BELAS	R\$ 26.201.030	Desenvolvimento	3.234.169	978.590	1.817.382	992.541	1.843.291	960.160	1.783.154	987.993	1.834.100	1.003.999	1.864.570	1.020.342	1.894.922	1.038.415	1.928.485	3.019.315
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	IGUATEMI CAMPINAS	R\$ 28.138.072	Desenvolvimento	1.170.864	482.606	886.268	451.844	839.138	482.571	886.203	502.743	933.666	520.480	966.606	542.147	1.006.844	565.167	1.048.597	16.829.328
		R\$ 32.321.687	Construção	31.159.695	7.616.701	14.145.301	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	MARKET PLACE	R\$ 10.640.670	Desenvolvimento	113.106	461.266	856.637	326.120	605.651	334.199	620.655	340.840	632.989	347.174	644.752	353.969	657.372	361.366	671.108	3.519.466
		R\$ 30.659.630	Construção	11.660.007	6.652.318	12.354.305	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	TOWERS MARKET PLACE	R\$ 4.288.371	Desenvolvimento	478.270	116.968	217.227	112.945	209.754	120.540	223.861	123.057	228.534	126.346	234.642	130.776	242.870	135.457	251.564	1.335.562
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	SPH I	R\$ 52.135.634	Desenvolvimento	4.357.719	1.719.932	3.194.159	1.795.396	3.334.307	1.812.189	3.965.493	2.656.824	4.933.729	2.718.582	5.048.757	1.952.519	3.626.106	2.006.052	3.725.524	5.888.565
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 30.000.000	Aquisição	30.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	SPH II	R\$ 11.446.478	Desenvolvimento	983.797	368.557	684.463	384.728	714.494	388.326	721.177	398.494	740.059	407.784	757.314	418.397	777.023	429.868	798.327	2.523.671
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 5.000.000	Aquisição	5.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	ESPLANADA	R\$ 8.960.249	Desenvolvimento	472.003	239.792	445.328	245.259	462.909	260.335	463.478	271.509	504.231	282.279	524.233	294.287	546.533	306.504	569.965	3.047.203
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	GALLERIA	R\$ 11.703.262	Desenvolvimento	776.927	363.364	674.819	274.644	510.054	297.459	552.425	303.856	563.379	308.703	573.306	314.749	584.533	321.355	596.803	4.687.363
		R\$ 0	Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		R\$ 0	Aquisição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

52

53



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

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 Vencimento Antecipado. 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: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

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**") 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 ("**Emissora**"), neste ato representada na forma do seu estatuto social, em cumprimento ao disposto no "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, 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 na categoria "S1" sob o número 477, perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, n.º 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Debenturista**") em [•] de maio de 2026, por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam a 608ª (seiscentésima oitava) 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: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

ANEXO IV

TABELA DE DESPESAS

Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Comissão de Estruturação	Flat	1.016.500,00	0,190000%	9,65%	1.125.069,18	0,210293%	Coordenadores
Comissão de Distribuição	Flat	11.770.000,00	2,200000%	9,65%	13.027.116,77	2,434975%	Coordenadores
Taxa de Emissão	Flat	20.000,00	0,003738%	11,15%	22.509,85	0,004207%	Opea
Taxa de Gestão	Flat	2.500,00	0,000467%	11,15%	2.813,73	0,000526%	Opea
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	15.000,00	0,002804%	16,33%	17.927,57	0,003351%	Vórtx
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	5.000,00	0,000935%	16,33%	5.975,86	0,001117%	Vórtx
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	7.000,00	0,001308%	16,33%	8.366,20	0,001564%	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	5.000,00	0,000935%	16,33%	5.975,86	0,001117%	Vórtx
Banco Liquidante e Escriturador - Primeira Parcela	Flat	600,00	0,000112%	14,25%	699,71	0,000131%	Opea
Auditoria do P.S.	Flat	3.000,00	0,000561%	0,00%	3.000,00	0,000561%	Definido pela Opea
Contabilidade do P.S.	Flat	270,00	0,000050%	0,00%	270,00	0,000050%	Definido pela Opea
Legal Opinion da Securitizadora	Flat	35.000,00	0,006542%	18,00%	42.682,93	0,007978%	OLP
Assessor Legal da Oferta	Flat	180.000,00	0,033645%	15,62%	213.320,69	0,039873%	LDR
Assessor Legal da CIA	Flat	130.000,00	0,024299%	9,25%	143.250,69	0,026776%	Cescon
Rating	Flat	130.000,00	0,024299%	16,62%	155.912,69	0,029143%	Fitch
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	110.375,00	0,020631%	0,00%	110.375,00	0,020631%	B3
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	5.350,00	0,001000%	0,00%	5.350,00	0,001000%	B3
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	1.044,00	0,000195%	0,00%	1.044,00	0,000195%	B3
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	2.830,00	0,000529%	0,00%	2.830,00	0,000529%	Anbima
Taxa Anbima (Registro Ofertas Publicas)	Flat	14.862,30	0,002778%	0,00%	14.862,30	0,002778%	Anbima
Taxa de fiscalização CVM	Flat	160.500,00	0,030000%	0,00%	160.500,00	0,030000%	CVM
Total		13.614.831,30	2,5448283%		15.069.853,02	0,1715266%	





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

ANEXO V

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE Nº [1] SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, 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 535.000 (quinhentas e trinta e cinco mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, 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 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" datado de 20 de maio de 2026 ("Escritura de Emissão"). A Emissão das Debêntures foi aprovada pela reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 20 de maio de 2026, a qual foi será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

2. DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA 535.000 (quinhentas e trinta e cinco mil) Debêntures	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) R\$ 1.000,00 (mil reais).	VALOR TOTAL SUBSCRITO (R\$) R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais)

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐	Em conta corrente	Banco nº	Agência nº
☐	Moeda corrente nacional.		





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: 5F8D3AE4-A960-84F4-8112-3B30CB1A803A

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.

[•] de [•] de 2026.

SUBSCRITOR

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

CNPJ

02.773.542/0001-22





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



ANEXO VII

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI





Docusign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito:

- (1) como emissora da CCI:

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 Girassol, n.º 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social; e

- (2) como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social.

Quando referidos em conjunto, a Securitizadora e Instituição Custodiante serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte"

Resolvem as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, 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 Banco Central do Brasil e pela CVM.

"CCI":

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.

"CNPJ":

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

<u>"Código de Processo Civil":</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
<u>"Conta do Patrimônio Separado":</u>	A conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada ao patrimônio separado dos CRI, conta corrente nº 98548-0, agência nº 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (nº 341).
<u>"Coordenadores":</u>	Instituições financeiras intermediárias contratadas para a realização da Oferta.
<u>"Créditos do Patrimônio Separado":</u>	Em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela 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.
<u>"Créditos Imobiliários":</u>	Os créditos imobiliários 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, representados pela CCI, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do regime fiduciário, constituído nos termos do Termo de Securitização.
<u>"CRI"</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 608ª (seiscentésima oitava) emissão da Securitizadora, regulados pelo Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários.
<u>"CVM":</u>	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Debêntures":</u>	As 535.000 (quinhentas e trinta e cinco mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de sua emissão, o valor total de R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais).
<u>"Devedora":</u>	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, 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 JUCESP sob o NIRE nº 35.300.095.618.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

"Dia Útil":

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.

"Escritura de Emissão de CCI":

Este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*".

"Escritura de Emissão de Debêntures":

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" celebrado entre a Securitizadora e a Devedora, e seus eventuais aditamentos.

"Instituição Custodiante":

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., 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 oferta de 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 pelos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir a taxa final para a remuneração dos CRI, e, consequentemente, para a taxa final da Remuneração das Debêntures, observada da Taxa Teto (conforme definido abaixo).





Docusign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

<u>"Resolução CVM 160":</u>	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
<u>"Resolução CVM 60":</u>	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
<u>"Securitizadora" ou "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 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, 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.
<u>"Titular da CCI":</u>	O titular da 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 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3 CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1 **Série e Número.** Será emitida CCI em série única e o seu número será indicado no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.2 **Valor Total da Emissão.** O valor total da emissão da CCI é de R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de reais), equivalente ao valor nominal das Debêntures.

3.3 **Quantidade e Valor Nominal.** A Emitente, neste ato, emite 1 (uma) CCI integral, que irá representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.

3.4 **Condições da Emissão e Custódia.** A CCI é integral, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.





Docusign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

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 da 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, da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da 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 da 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 pela Instituição Custodiante, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6 *Negociação.* Para fins de negociação, a CCI será registrada na B3.

3.6.1. Toda e qualquer transferência da 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, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7 *Prazo e Data de Vencimento.* O prazo e a data de vencimento da 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, 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.* A CCI será emitida sob a forma escritural.

3.10 *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento.* A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da 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.



Docusign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

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 nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emitente ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.11 *Local e Forma de Pagamento.* Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular da 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, da 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 pela CCI, serão aquelas relativas às Debêntures, conforme previstas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.14 *Vencimento Antecipado.* Conforme previsto na Escritura de Emissão de 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 pela 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 nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emitente ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.





Docusign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

4 GARANTIAS

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária.* Tendo em vista que os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária, a CCI é emitida 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 da 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 da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro da CCI na B3, no valor de R\$ 5.000,000 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Para eventual aditamento da CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3, sendo certo que o aditamento previsto na Cláusula 3.10.1, para ratificação do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* não estará sujeito ao pagamento de nova parcela; e

(ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (a) uma parcela única a título de implantação no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (b) parcelas anuais no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário; e (c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos da emissão dos CRI e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "Relatório de Horas", sendo que a Instituição Custodiante poderá ser substituída mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

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





Docusign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

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 Devedora, 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, bem como 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 Devedora, ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos titulares dos CRI.

5.6 Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a 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;
- (b) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;
- (c) não existem 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;
- (d) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários e a 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 à CCI;
- (e) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e
- (f) 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:



Docusign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

(a) efetuar o depósito e vinculação da 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 da 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 a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da 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 a 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 da 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 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 Girassol, n.º 555, Torre C, Vila Madalena





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

CEP 05.433-001, São Paulo/SP

At.: Flavia Palacios

Tel.: (11) 4270-0130

E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br /
monitoramento.credito@opea.com.br.

(ii) *para a Instituição Custodiante:*

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo/SP

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: custodiante@vortex.com.br

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretroatável, 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 pela 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 pela 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





Docusign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

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 a 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 desde já acordam que a presente Escritura de Emissão de CCI, 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. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos desta Escritura de Emissão de CCI 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, a Emitente e a Instituição Custodiante assinam esta Escritura de Emissão de CCI em forma eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 20 de maio de 2026.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by

Lucas Figueiredo de Oliveira

Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA.08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 16:36:53 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

CE5F92E30AD17FE

DocuSigned by

THIAGO STOROLI LUCAS

Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS.47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 17:45:22 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

53DE57772ED4457

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by

Andrey Atie

Assinado por: ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK GABRIEL.47022974810
CPF: 47022974810
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 15:37:39 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

47BC73FAE33045D

DocuSigned by

Wesley Matos Uchoa

Assinado por: WESLEY MATOS UCHOA.35727410843
CPF: 35727410843
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 15:30:42 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

888E1670939C47Z



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

Anexo I

CCI

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 22 de junho de 2026 ("Data de Emissão").		
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	Única	Número	1	Tipo de CCI	Integral
1. Emitente					
OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" sob o número 477, perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, n.º 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.					
2. Instituição Custodiante					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					
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, n.º 200, 9º andar - parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.218.147/0001-93.					
4. Título					
"Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.", celebrado em 20 de maio de 2026 entre a Devedora e a Securitizadora ("Escritura de Emissão de Debêntures").					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
R\$ 535.000.000,00 (quinhentos e trinta e cinco milhões de 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	2.920 (dois mil novecentos e vinte) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de junho de 2034 ("Data de Vencimento").				
Atualização Monetária	Não aplicável.				
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a um determinado percentual 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), limitado a 97,00% (noventa e sete inteiros por cento) ("Taxa Teto" e "Remuneração", respectivamente). A				





DocuSign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

	Remuneração das Debêntures será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
Pagamento do Principal	Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), resgate antecipado decorrente de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e/ou Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, qual seja, na Data de Vencimento das Debêntures.
Pagamento da Remuneração	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa, resgate antecipado decorrente de Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI e/ou Resgate Antecipado Obrigatório, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, sem carência, a partir da Data de Emissão, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 18 de dezembro de 2026 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, 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: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

ANEXO II

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures	Remuneração	Amortização	Incorporação	Tai (%)
1	18/12/2026	18/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	18/06/2027	18/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
3	20/12/2027	20/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
4	20/06/2028	20/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
5	20/12/2028	20/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
6	20/06/2029	20/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
7	20/12/2029	20/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
8	19/06/2030	19/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
9	19/12/2030	19/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
10	19/06/2031	19/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
11	18/12/2031	18/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
12	18/06/2032	18/06/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
13	20/12/2032	20/12/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
14	20/06/2033	20/06/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
15	20/12/2033	20/12/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
16	20/06/2034	20/06/2034	Sim	Sim	Não	100,0000%





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

ANEXO III

IMÓVEIS

Empreendimento	Endereço	Matrícula e RGI competente	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 do 13º RGI São Paulo	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 (60%)	53.991.378/0001-60	14,0%	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 do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS -	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS (100%)	51.218.147/0001-93	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA (51%)	94.347.077/0001-86	4,9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI CAMPINAS	Avenida Iguatemi, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	142.598,142.599,142.600,142.601,142.602,142.603,142.604,142.605,142.606,142.607,142.609,142.610,142.611,142.612,142.613,142.614,142.615,142.616,142.617,142.618,142.619,142.620,142.621,142.622,142.623,142.624,142.625,142.626,142.627,142.628,142.629,142.630,142.631,142.632,142.633,142.634,142.635,142.636,142.637,142.638,142.639,142.640,142.641,142.642,142.643,142.644,142.645,142.646,142.647,142.648,142.649,142.650,142.651,142.652,142.653,142.654,142.655,142.656,142.657,142.658,142.659,142.660,142.661,142.664,142.665,142.666,142.667,142.668,142.669,142.670,142.671,142.672,142.673,142.674,142.675,142.676,142.677,142.678,142.679,142.680,142.681,142.682,142.683,142.684,142.685,142.686,142.687,142.688,142.689,142.690,142.691,142.6	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS (100%)	51.218.147/0001-93	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS (70%)	58.997.354/0001-32	15,2%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente	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
		92,142.693,142.694,142.695,14 2.696,142.697,142.698,142.699, 142.700,142.701,142.702,142.7 03,142.704,142.705,142.706,14 2.707,142.708,142.709,142.710, 142.711,142.712,142.713,142.7 14,142.715,142.716,142.717,14 2.718,142.719,142.720,142.721, 142.722,142.723,142.724,142.7 25,142.726,142.727,142.728,14 2.729,142.730,142.731,142.732, 142.733,142.734,142.735,142.7 36,142.737,142.738,142.739,14 2.740,142.741,142.742,142.743, 142.744,142.745,142.746,142.7 47,142.748,142.749,142.750,14 2.751,142.752,142.753,142.754, 142.755,142.756,142.757,142.7 58,142.759,142.760,142.761,14 2.762,142.763,142.764,142.765, 142.766,142.767,142.768,142.7 69,142.770,142.771,142.772,14 2.773,142.774,142.775,142.776, 142.777,142.778,142.779,142.7 80,142.781,142.782,142.783,14 2.784,142.785,142.786,142.787, 142.788,142.789,142.790,142.7 91,142.792,142.793,142.794,14 2.795,142.796,142.797,142.798, 142.799,142.800,142.802,142.8 03,142.804,142.805,142.806,14 2.807,142.808,142.809,142.810, 142.811,142.812,142.813,142.8 14,142.815,142.816,142.817,14 2.818,142.819,142.820,142.821, 142.822,142.824,142.825,142.8 26,142.827,142.828,142.829,14 2.830,142.831,142.832,142.833, 142.834,142.835,142.836,142.8									





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente	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
		39,142.840,142.841,142.842,14 2.843,142.844,142.845,142.846, 142.847,142.848,142.849,142.8 50,142.851,142.852,142.853,14 2.854,142.855,142.857,142.858, 142.859,142.860,142.861,142.8 62,142.863,142.866,142.868,14 2.869,142.870,142.871,142.873, 142.874,142.875,142.876,142.8 77,142.878,142.879,142.880,14 2.881,142.882,142.883,142.884, 142.885,142.886,142.887,142.8 88,142.889,142.890,142.891,14 2.892,142.893,142.894,142.895, 142.896,142.897,142.898,142.8 99,142.900,142.901,142.902,14 2.903,142.904,142.905,142.909 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas,									
MARKET PLACE	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	216.004,215.939,215.978,215.9 36,154.416,215.957,215.932,21 5.990,154.316,215.909,215.933, 215.956,215.961,215.988,215.9 69,216.003,215.987,215.971,21 5.973,215.930,154.354,154.415, 154.357,154.358,215.954,215.9 45,215.974,215.965,215.940,21 5.951,154.324,154.325,154.326, 154.313,215.968,215.989,215.9 09,215.908,154.315,154.306,21 5.967,215.944,215.964,215.958, 215.966,215.959,154.405,215.9 62,154.394,154.402,215.980,15 4.404,154.375,215.981,215.972, 215.975,215.993,215.994,215.9 55,215.915,215.970,154.365,21 5.946,215.931,154.393,154.391, 215.953,215.963,154.403,215.9	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (100%)	09.421.035/0001 -79	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDEIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA. (51%)	09.421.035/0001 -79	7,8%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente	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
		82,215.960,215.948,154.399,15 4.308,154.340,215.977,154.314, 154.309,215.929,215.983,215.9 84,215.913,154.390,215.911,15 4.383,154.301,,154.395,154.332 ,154.342,154.411,154.412,154.3 31,154.363,154.341,154.341,21 5.943,215.942,215.992,215.995, 215.935,215.991,154.410,154.3 49,215.934,215.938,215.976,21 5.998,215.999,216.000,215.996, 216.002,154.288,215.910,154.3 82,154.384,154.359,154.385,15 4.310,154.303,215.941,215.917, 215.985,215.986,215.950,154.3 02,215.914,215.949,215.947 do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo									
TOWERS MARKET PLACE	Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	215.928,215.919,215.979,215.9 37,154.329,154.330,215.997,21 6.001,215.927,215.952,215.922, 215.923,215.916,215.918,215.9 25,215.920,215.921,215.924,21 5.926,215.912 do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	MARKET PLACE TORRES LTDA. (100%)	10.140.613/0001 -88	MARKET PLACE TORRES LTDA. (51%)	10.140.613/0001 -88	0,8%	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 .440,97.439,97.362,97.427,97.4 20,97.434,97.444,97.419,97.442 ,97.443,97.381,97.426,97.383,9 7.310,97.441,97.252,97.209,97. 278,97.311,97.223,97.216,97.25 3,97.222,97.387,97.265,97.384, 97.330,97.203,97.276,97.232,97 .273,97.382,97.217,97.373,97.2 80,97.351,97.212,97.393,97.404 97.312,97.291,97.376,97.283,9 7.259,97.360,97.284,97.315,97.	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A (100%)	20.289.232/0001 -19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (29,633%)	29.719.487/0001 -49	15,4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente	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
		364,97.289,97.301,97.341,97.32 3,97.355,97.347,97.361,97.334, 97.235,97.215,97.250,97.328,97 .409,97.262,97.411,97.316,97.2 38,97.296,97.417,97.421,97.436, 97.357,97.266,97.285,97.346,97 .399,97.274,97.332,97.277,97.3 39,97.433,97.400,97.412,97.272 .97.392,97.428,97.437,97.374,9 7.264,97.368,97.263,97.279,97. 336,97.388,97.369,97.256,97.41 0,97.254,97.390,97.391,97.331, 97.366,97.322,97.228,97.358,97 .401,97.281,97.271,97.321,97.4 08,97.397,97.363,97.243,97.299 .97.307,97.282,97.389,97.245,9 7.348,97.354,97.396,97.302,97. 300,97.424,97.298,97.237,97.29 4,97.269,97.379,97.365,97.349, 97.350,97.352,97.353,97.402,97 .406,97.356,97.403,97.405,97.4 16,97.314,97.337,97.338,97.308 .97.407,97.340,97.385,97.386,9 7.261,97.318,97.319,97.320,97. 370,97.371,97.372,97.233,97.32 4,97.375,97.422,97.423,97.429, 97.430,97.431,97.432,97.435,97 .367,97.335,97.290,97.234,97.3 42,97.249,97.204,97.248,97.305 .97.325,97.214,97.242,97.415,9 7.359,97.246,97.306,97.303,97. 258,97.227,97.326,97.327,97.31 7,97.418,97.260,97.398,97.224, 97.230,97.231,97.267,97.268,97 .377,97.378,97.286,97.287,97.2 88,97.343,97.394,97.395,97.344 97.345,97.275,97.247,97.304,9 7.251,97.309,97.205,97.236,97. 257,97.255,97.219,97.220,97.22									





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente	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
		1.97.229.97.313.97.244.97.206, 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 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo									
SPHI II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	66.322, 98.107, 111.344 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	SPH I IGUATEMI EMP. IMOB. S/A (100%)	20.289.232/0001-19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (26,828%)	29.719.487/0001-49	3,1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
ESPLANADA	Avenida Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	1885 do Oficial de Registro de Imóveis, títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Votorantim-SP / 62.015 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica Comarca de Sorocaba - 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	1,7%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
GALLERIA	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	nº 140.265 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas,	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (100%)	08.329.739/0001-53	GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.(51%)	17.643.326/0001-30	2,2%	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), ambos do 4º Oficial de Registro de Imóveis São Paulo	JK EMPREENDIMENTO IGUATEMI S.A. - (36%) ADEOTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS - (12%) IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. (44%)	09.087.221/0001-13 17.879.626/0001-12 51.218.147/0001-93	CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI (100%) JK IGUATEMI ESTACIONAMENTOS LTDA (100%)	21.448.736/0001-05 14.716.354/0001-41	19,7%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula e RGI competente	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 ALPHAVILLE	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Unid. Shopping Center nº160.221 Unid. Garagem nº 160.222 ambos do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri	SCIALPHA PARTICIPACOES LTDA (100%)	09.015.646/0001-17	CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE (51%)	12.875.195/0001-00	2,9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
RIBEIRÃO PRETO	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	147315 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	SCIRP PARTICIPACOES LTDA (100%)	10.140.603/0001-42	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRAO PRETO (65%)	18.368.554/0001-01	3,0%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
PÁTIO PAULISTA	Praça Oswaldo Cruz, nº 52/56 e 58/62; Rua Treze de Maio, nº 1.933 e 1.947; Rua Santa Ernestina, nº 82; e Rua Maestro Cardim, nº 1.106 e 1.118	130389 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA (100%)	09.631.610/0001-68	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO PAULISTA	35.223.079/0001-02	0,9%	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 do 1º Cartório de Registro de Imóveis São José do Rio Preto	SJRP IGUATEMI EMPREENDIMENTOS LTDA (100%)	09.719.913/0001-37	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI SAO JOSE DO RIO PRETO (70%)	19.494.322/0001-62	2,8%	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) ambos do Oficial de Registro de Imóveis, títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Votorantim-SP	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA (100%)	09.631.610/0001-68	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ESPLANADA (65,716%)	18.786.957/0001-70	2,4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	105276 do Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Novo Hamburgo - RS	IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA (100%)	14.796.511/0001-76	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PLATINUM OUTLET (51%)	17.668.429/0001-54	2,9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DocuSign Envelope ID: EA76C37D-E533-8129-81CF-0C2BCA05B6A8

Empreendimento Lastro	Endereço	Matricula e RGI competente	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
OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 88200-000 – Tijucas, SC	36724 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas	CSC 142 PARTICIPACOES LTDA. (100%)	17.681.778/0001-06	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION SANTA CATARINA (54%)	31.941.698/0001-73	0,4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA
CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: D19468A3-22B9-80A5-8305-E9D32F75134E

DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NA CVM

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" sob o número 477, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de companhia securitizadora, emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em série única, da sua 608ª (seiscentésima oitava) emissão, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "(b)", da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea "(c)", da Resolução CVM 160, vem **DECLARAR** que encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 477, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da Emissora, tendo seus representantes legais que a assinam plena capacidade e poderes estatutários e/ou delegados suficientes para tanto e, no caso de mandatários, tem seus poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de maio de 2026.

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA 08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 16:32:33 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
CEF575E90AD147E...

DocuSigned by
THIAGO STOROLI LUCAS
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS 47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 17:50:26 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
85DE87779E8A427...

OPEA SECURITIZADORA S.A.





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



ANEXO IX

DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE
DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO,
NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: D9F48131-ABE4-88FC-804C-CF65E26ADF9A

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 Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita 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 608ª (seiscentésima oitava) emissão, em classe única, em série única (“CRI”, “Emissão”, respectivamente), conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*”, celebrado em 20 de maio de 2026 (“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 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, nº 200, 9º andar - parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o nº 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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: D9F48131-ABE4-88FC-804C-CF65E26ADF9A

(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, 20 de maio de 2026.

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA/08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 16:31:31 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
CE575E90AD147E

DocuSigned by
THIAGO STOROU LUCAS
Assinado por: THIAGO STOROU LUCAS/47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 17:51:17 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
85DE87779E8A427

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



ANEXO X

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: 5D8D4F89-1B8E-8B9A-8297-E0268FD00292

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) 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 Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), em classe única, em série única ("CRI"), emitidos nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.", celebrado em 20 de maio de 2026 ("Termo de Securitização"), **DECLARA** que:

- (a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins de 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 definido 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 foi emitida cédula de crédito imobiliário integral, 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 no item (a) acima.

São Paulo, 20 de maio de 2026.

DocuSigned by
Andrey Attie Abdallah Hallak Gabriel
Assinado por: ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK GABRIEL:47022974810
CPF: 47022974810
Data/Hora de Assinatura: 20/05/2026 16:16:36 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
475C73FAE33045D...

DocuSigned by
Wesley Matos Uchoa
Assinado por: WESLEY MATOS UCHOA:35727410843
CPF: 35727410843
Data/Hora de Assinatura: 20/05/2026 16:36:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
B8BEF67093954F2...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



ANEXO XI

DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: D9F48131-ABE4-88FC-804C-CF65E26ADF9A

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 Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita 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 608ª (seiscentésima oitava) emissão, em classe única, em série única (“CRI”, “Emissão”, respectivamente), conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 608ª (seiscentésima oitava) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*”, celebrado em 20 de maio de 2026 (“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 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, nº 200, 9º andar - parte, Jardim Europa, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o nº 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





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Docusign Envelope ID: D9F48131-ABE4-88FC-804C-CF65E26ADF9A

(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, 20 de maio de 2026.

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA 08938676819
CPF: 08938676819
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 16:31:31 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
CE575E90AD147E

DocuSigned by
THIAGO STOROLI LUCAS
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS 47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 17:51:17 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
65DE87779E8A427

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:

