



IGUATEMI
S.A.

Setembro, 2023

Oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 189ª (Centésima Octagésima Nona) Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Privadas emitidas pela

Iguatemi S.A.

No valor total de

500.000.000,00
(quinhentos milhões de reais)

Classificação de Risco (preliminar): “AAA(EXP)sf(bra)” pela Fitch Ratings



Coordenador Líder



Coordenador



Disclaimer

Este material foi preparado pelo BTG Pactual Investment Banking Ltda. (“Coordenador Líder”) e pelo Banco Itaú BBA S.A. (“Banco Itaú”, quando denominado em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), exclusivamente com a finalidade de servir como suporte às apresentações de roadshow relacionado à 189ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), em quatro séries, da Opea Securitizadora S.A. (“Emissora”), lastreados em créditos imobiliários devidos pela Iguatemi S.A. (“Devedora”), para distribuição pública, sob rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente), e não implica, por parte dos Coordenadores, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade da Oferta, da Emissora, da Devedora ou dos títulos objeto deste material e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI.

Este material é confidencial, de uso exclusivo de seus destinatários e não deve ser reproduzido ou divulgado a quaisquer terceiros, sendo proibida sua reprodução, total ou parcial.

Este material apresenta informações resumidas, não sendo um documento completo, e tem caráter meramente informativo, de modo que potenciais investidores, antes de decidir pelo investimento nos CRI, devem fundamentalmente ler o “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliário, da 189ª Emissão, em Quatro Séries, da Opea Securitizadora S.A.” (“Prospecto Preliminar”) e o “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 189ª Emissão, em Quatro Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi S.A.” (“Termo de Securitização”), em especial o capítulo de fatores de risco, e os demais documentos da Oferta para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta e dos CRI.

A decisão de investimento nos CRI é de exclusiva responsabilidade do potencial investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo.

Este Material Publicitário destina-se somente para informações de investidores e não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de subscrição e integralização dos CRI, bem como não deve ser interpretado como um convite, uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários, recomendação de investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários.

A divulgação dos termos e condições da Oferta está sujeita aos limites e restrições estabelecidos na Resolução CVM 160.

O Prospecto Preliminar, pode ser obtido junto à Emissora, os Coordenadores, a CVM e a B3, por meio dos sites:

- **Emissora:** <https://www.opeacapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento” e em seguida localizar o documento desejado).
- **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2023” e “CRI Iguatemi - Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 189ª Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi S.A.” e selecionar o documento desejado).

Disclaimer

- **Banco Itaú:** <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “ver mais”, e então buscar por “Iguatemi S.A.” localizar “2023” em seguida localizar “CRI Iguatemi” e então localizar 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”, 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 “Aviso”, e no canto superior esquerdo digitar “Opea Securitizadora” e selecionar “Filtrar”, na sequência selecionar o documento desejado).
- **CVM:** www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar em “Exibir Filtros”, no campo “Tipo de Certificado” selecionar “CRI”, no campo “Securitizadora” selecionar “Opea Securitizadora S.A.”, no campo “Nome do Certificado” selecionar “CRI Emissão: 189ª”, no campo “Categoria” selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado).

A Emissora, a Devedora e os Coordenadores não atualizarão quaisquer das informações contidas nesta apresentação, sendo certo que as informações aqui contidas refletem as atuais condições da Devedora e ponto de vista desta até esta data, estando sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários. Ainda, os Coordenadores não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste material.

Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes e atuais, 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, os documentos da Oferta e este material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A OFERTA SERÁ DESTINADA A INVESTIDORES QUALIFICADOS E, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160 SERÁ REGISTRADA PERANTE A CVM POR MEIO DO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO E, POR ESTA RAZÃO, SOMENTE PODERÃO SER REVENDIDOS AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, CONFORME DISPOSTO NO INCISO III DO ARTIGO 86 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

As informações contidas neste material não são garantia de futura performance. Os investidores devem estar cientes de que tais informações estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Devedora que podem fazer com que os seus resultados futuros sejam substancialmente diferentes dos resultados passados. Eventuais estimativas contidas neste material decorrem de avaliações oriundas essencialmente de fontes prestadas pela Devedora ou de fontes públicas. Os resultados futuros poderão ser diferentes dos aqui mencionados e essas diferenças podem ser significativas, como resultado de diversos fatores, incluindo, mas sem se limitar a mudanças nas condições de mercado.

Disclaimer

A Oferta dos CRI é destinada exclusivamente a investidores profissionais e investidores qualificados, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores” e “Resolução CVM 30”, respectivamente), e será distribuída sob rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, não se sujeitando à análise prévia da CVM.

Adicionalmente, a Oferta será registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) nos termos do parágrafo único do artigo 6º do Anexo I, do “Código de Ofertas Públicas”, em vigor desde 2 de janeiro de 2023, exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA. Nesse sentido, os documentos relativos aos CRI e à Oferta, incluindo, sem limitação, todos os documentos da Oferta e o presente material informativo, não foram e não serão objeto de revisão pela CVM, pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

Os CRI serão depositados para distribuição pública no mercado primário exclusivamente por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”) e depositados para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Balcão B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”), administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição e as negociações dos CRI liquidadas financeiramente por meio da B3 e os CRI custodiados eletronicamente exclusivamente na B3. Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário em mercado de balcão organizado entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30. Após 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário em mercado de balcão organizado com o público investidor em geral, nos termos do artigo 86, III, da Resolução CVM 160.

Este material não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Este material não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de subscrição e integralização dos CRI. Este material informativo não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI. A subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta poderão ser feitas apenas por Investidores, capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação. Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, os CRI e a Oferta.

A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nos CRI ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, meios de pagamentos, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário é restrita.

O Investidores devem estar cientes das restrições previstas na Resolução CVM 160 quanto à divulgação da Oferta. Nesse sentido, deve o Investidor comprometer-se, portanto, a não divulgar e/ou fornecer a terceiros, reproduzir ou, ainda, de qualquer modo, dispor de quaisquer informações relacionadas à Oferta às quais tenha acesso, não se limitando àquelas contidas neste material.

A Oferta, em hipótese alguma, compreenderá a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou por meio da utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores.

Os Investidores deverão tomar a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

Disclaimer

ESTE MATERIAL INFORMATIVO É CONFIDENCIAL E DE USO EXCLUSIVO DE SEU DESTINATÁRIO E NÃO DEVE SER REPRODUZIDO OU DIVULGADO A QUAISQUER TERCEIROS. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL INFORMATIVO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DOS CRI, OS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITOS NO PROSPECTO PRELIMINAR E NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO. ESTE MATERIAL INFORMATIVO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE OS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NO PROSPECTO PRELIMINAR. ADICIONALMENTE, ESTE MATERIAL INFORMATIVO NÃO SE DESTINA À UTILIZAÇÃO EM VEÍCULOS PÚBLICOS DE COMUNICAÇÃO, TAIS COMO JORNAIS, REVISTAS, RÁDIO, TELEVISÃO, PÁGINAS ABERTAS NA INTERNET OU EM ESTABELECIMENTOS ABERTOS AO PÚBLICO.

O PRESENTE DOCUMENTO NÃO CONSTITUI OFERTA E/OU SOLICITAÇÃO PARA SUBSCRIÇÃO OU COMPRA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS. AS INFORMAÇÕES NELE CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS. RECOMENDA-SE QUE OS INVESTIDORES CONSULTEM, PARA CONSIDERAR A TOMADA DE DECISÃO RELATIVA À AQUISIÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS RELATIVOS À OFERTA, SEUS PRÓPRIOS CONSULTORES E ASSESSORES ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE OS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO, EM ESPECIAL O PROSPECTO PRELIMINAR E OS FATORES DE RISCO LÁ DESCRITOS, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

OS COORDENADORES NÃO SE RESPONSABILIZAM POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELA EMISSORA, PELA DEVEDORA OU OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE A EMISSORA E A DEVEDORA QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. PARA TODOS OS EFEITOS, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS PÚBLICOS DIVULGADOS PELA EMISSORA NÃO FAZEM PARTE DA OFERTA E, PORTANTO, NÃO FORAM REVISADOS, SOB QUALQUER ASPECTO, PELOS COORDENADORES E PELOS ASSESSORES LEGAIS DA OFERTA.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos & Condições da Oferta

Iguatemi S.A. - CRI Resolução CVM Nº 160

Instrumento	• Certificado de Recebíveis Imobiliários, via Resolução CVM nº 160 sob Rito Automático destinado à Investidores Qualificados			
Devedora	• Iguatemi S.A.			
Emissora	• Opea Securitizadora S.A.			
Garantias	• Clean			
Lastro	• Debênture privada emitida para financiar investimentos em revitalização, expansão, construção ou aquisição de shopping centers e outlets			
Rating	• AAA(EXP)sf(bra) pela Fitch Ratings			
Regime de Colocação	• Garantia Firme para o volume total			
Volume Total	• R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)			
Séries	Em 4 (quatro) séries, em sistema de vasos comunicantes			
	1ª Série	2ª Série	3ª Série	4ª Série
Prazo e Duration	5 anos (Duration ~3,77 anos)		7 anos (Duration ~4,50 anos)	
Remuneração Teto	CDI + 0,55% a.a.	105% CDI a.a.	CDI + 0,60% a.a.	106% CDI a.a.
Amortização	Bullet		6º e 7º anos	
Pagamento da Remuneração	Semestral, sem carência			





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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos & Condições da Oferta

Iguatemi S.A. - CRI Resolução CVM Nº 160

Covenants	<ul style="list-style-type: none">Sem Covenants Financeiros
Resgate Antecipado	<ul style="list-style-type: none">Prêmio de 0,35% a.a. pelo prazo remanescente para ambas as séries, a partir do 30º mês para a 1ª e 2ª Séries e a partir do 36º mês para a 3ª e 4ª Séries
Bookbuilding Estimado	<ul style="list-style-type: none">10 de Outubro
Liquidação Estimada	<ul style="list-style-type: none">17 de Outubro
Agente Fiduciário	<ul style="list-style-type: none">Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.,
Custodiante	<ul style="list-style-type: none">FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenadores	 Coordenador Líder  Coordenador

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma Indicativo da Oferta

Iguatemi S.A. - CRI Resolução CVM Nº 160

Ordem dos Eventos	#	Eventos	Data Prevista
1		Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado ² Disponibilização deste Prospecto Preliminar	19/09/2023
2		Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	19/09/2023
3		Início do Período de Reserva Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	26/09/2023
4		Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	29/09/2023
5		Encerramento do Período de Reserva	09/10/2023
6		Realização do Procedimento de Bookbuilding Disponibilização do comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de Bookbuilding	10/10/2023
7		Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início ³ Divulgação do Prospecto Definitivo Procedimento de alocação	11/10/2023
8		Data Estimada de liquidação financeira dos CRI	17/10/2023
9		Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento	25/10/2023

Mais informações da Oferta

Iguatemi S.A. - CRI Resolução CVM Nº 160

O Aviso ao Mercado, o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, abaixo indicadas, bem como divulgado no módulo de envio de informações periódicas e eventuais (IPE) por meio do sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 57, parágrafo 1º, da Instrução CVM 160:

Securizadora: <https://www.opecapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento” e em seguida localizar o documento desejado).

Coordenadores:

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.: <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2023” e “CRI Iguatemi - Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 189ª Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Opea Securizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi S.A.” e selecionar o documento desejado).

BANCO ITAÚ BBA S.A.: <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “ver mais”, e então buscar por “Iguatemi S.A.” localizar “2023” em seguida localizar “CRI Iguatemi” e então localizar 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”, 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 “Aviso”, e no canto superior esquerdo digitar “Opea Securizadora” e selecionar “Filtrar”, na sequência selecionar o documento desejado).

CVM: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar em “Exibir Filtros”, no campo “Tipo de Certificado” selecionar “CRI”, no campo “Securizadora” selecionar “Opea Securizadora S.A.”, no campo “Nome do Certificado” selecionar “CRI Emissão: 189ª”, no campo “Categoria” selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado).

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 APÊNDICE



MISSÃO

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

VISÃO

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

VALORES

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

VISÃO GERAL

- Portfólio composto por 14⁽¹⁾ shoppings, 2 outlets e 4 torres comerciais, totalizando 727 mil m2 de ABL total (490 mil m2 de ABL própria).
- 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⁽²⁾.
- Uma das empresas mais bem ranqueadas na indústria, com rating 'AAA(bra)' pela Fitch e com perspectiva estável para próximos anos.
- Sólidas taxas de crescimento: vendas atingiram R\$ 17 bilhões em 2022, um aumento de 33,5% em comparação a 2021 (+ 12,5% 6M23 vs. 6M22)



JK Iguatemi



Iguatemi São Paulo



Iguatemi Campinas



Iguatemi Porto Alegre



Iguatemi Brasília



Iguatemi Alphaville

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

(2) Fonte: InfoMoney, 2019.

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

✓ Galleria

✓ JK Iguatemi

✓ Power Center Campinas

✓ Market Place

✓ Iguatemi São Carlos

✓ Pátio Higienópolis

✓ Iguatemi Ribeirão Preto

✓ Iguatemi Alphaville

✓ Iguatemi Rio Preto

✓ Iguatemi Esplanada

✓ Iguatemi Campinas

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

✓ Iguatemi Porto Alegre

✓ Praia de Belas

✓ I Fashion Outlet Novo Hamburgo

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

✓ I Fashion Outlet Santa Catarina

Estado	# de Malls/Outlets	# de Torres	ABL Próprio (m ²)
SP ⁽¹⁾	11	2	389.881
RS ⁽¹⁾	3	1	67.290
DF	1	-	22.181
SC	1	-	10.862

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

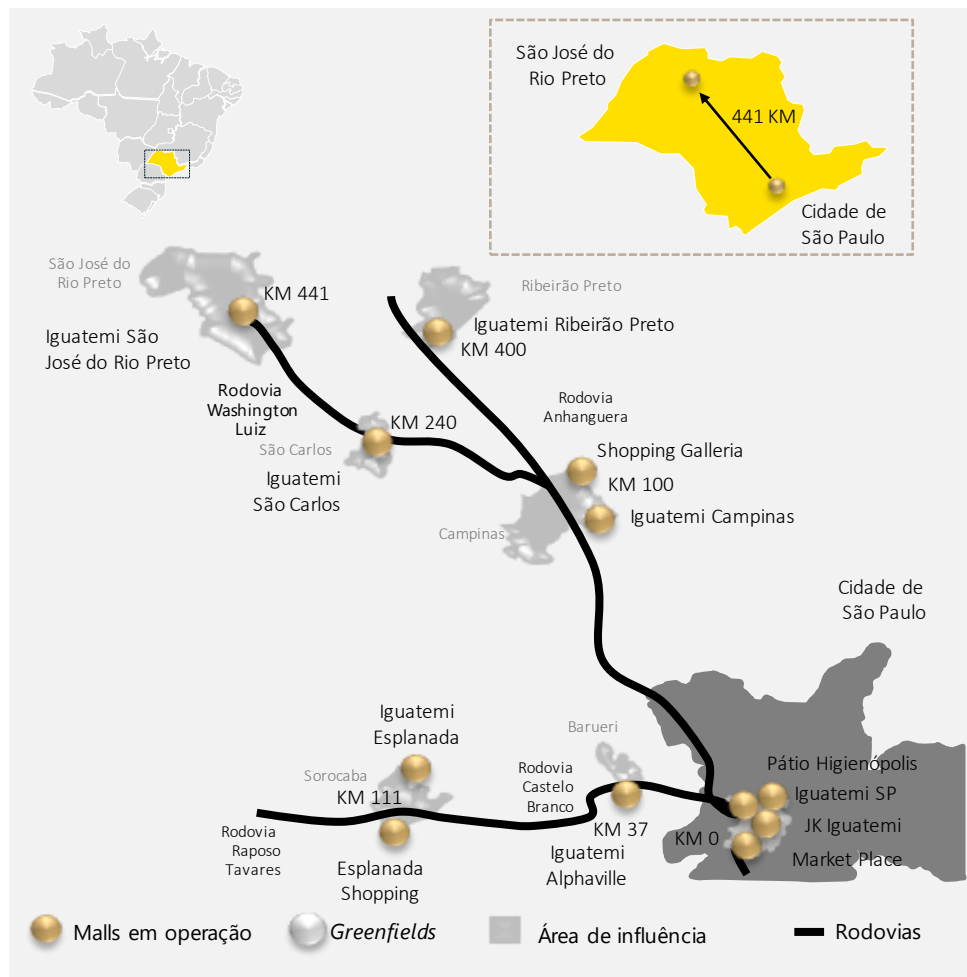
(1) ABL própria em SP inclui 11 shoppings centers mostrados no mapa, 3 torres comerciais (sendo 2 torres no Market Place e 1 em Campinas), além de 1 Power Center. No RS, ABL própria inclui 2 shopping centers, 1 Outlet e uma torre comercial.



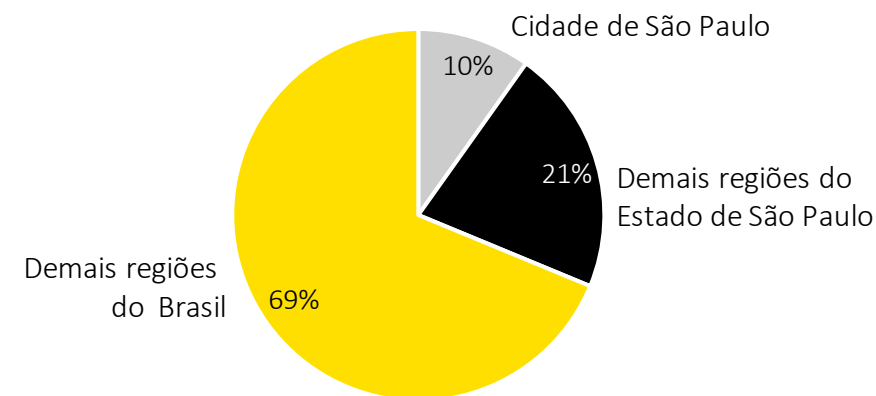
LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

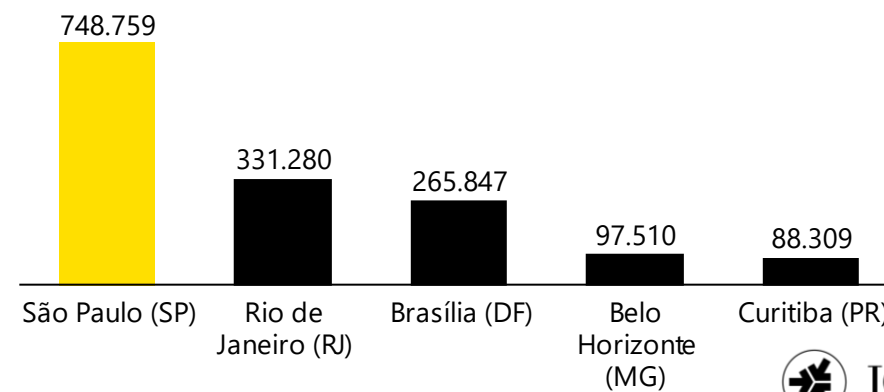
...E COM SÓLIDA PRESENÇA NO ESTADO DE SÃO PAULO



PIB do Estado de São Paulo é muito relevante no Brasil ⁽¹⁾⁽²⁾



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



(1) Fonte: IBGE, Sistema de Constas Regionais – SCR, 2020 (dados mais atuais disponíveis).

(2) Cálculos efetuados pela Companhia, com base nos disponibilizados pelo IBGE.



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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



CONSTRUÇÃO DA MARCA

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

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

Iguatemi se tornou um sinônimo de shopping no Brasil.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PORTFOLIO DE ATIVOS

Ativos	Inauguração	Cidade	% Iguatemi	ABL Total (m ²)	ABL Iguatemi (m ²)	Receita 2022 ⁽¹⁾ por m ² (R\$)
Iguatemi São Paulo	1966	São Paulo	58,58%	49.367	28.919	7.318
JK Iguatemi	2012	São Paulo	100,00%	33.554	33.554	5.213
Pátio Higienópolis	1999	São Paulo	11,54%	34.070	3.932	4.433
Market Place	1995	São Paulo	100,00%	26.690	26.690	1.805
Iguatemi Alphaville	2011	Barueri	78,00%	30.976	24.161	1.976
Iguatemi Campinas	1980	Campinas	70,00%	73.196	51.237	2.577
Galleria	1992	Campinas	100,00%	33.167	33.167	1.500
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	1992	Sorocaba	60,93%	64.796	39.482	1.826
Iguatemi Esplanada - Área Proprietária ⁽³⁾	-	Sorocaba	100,00%	3.678	3.678	-
Iguatemi São Carlos	1997	São Carlos	50,00%	22.075	11.037	931
Iguatemi Ribeirão Preto	2013	Ribeirão Preto	88,00%	43.338	38.137	1.081
Iguatemi Rio Preto	2014	São José do Rio Preto	88,00%	43.649	38.411	1.247
Sub-total Sudeste			72,49%	458.555	332.406	2.778
Iguatemi Porto Alegre	1983	Porto Alegre	42,58%	67.848	28.890	3.214
Praia de Belas	1991	Porto Alegre	57,55%	44.838	25.805	1.820
Sub-total Sul			48,54%	112.687	54.694	2.645
Iguatemi Brasília	2010	Brasília	64,00%	34.657	22.181	2.048
Sub-total Distrito Federal			64,00%	34.657	22.181	2.048
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	2013	Novo Hamburgo	41,00%	20.048	8.220	966
I Fashion Outlet Santa Catarina	2018	Tijucas	54,00%	20.114	10.862	416
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁴⁾	-	Campinas	77,00%	27.534	21.201	206
Sub-total Premium Outlet & Power Center			59,50%	67.697	40.283	494
Sub-total Shoppings			66,74%	673.596	449.564	2.489
Torre Market Place I	1991	São Paulo	100,00%	15.345	15.345	762
Torre Market Place II	1992	São Paulo	100,00%	13.389	13.389	
Torre Iguatemi Porto Alegre ⁽⁵⁾	2016	Porto Alegre	42,58%	10.276	4.376	1.001
Torre SkyGalleria	2022	Campinas	52,00%	14.500	7.540	139
Sub-total Torres			75,97%	53.510	40.650	639
Total			67,42%	727.106	490.213	2.352

(1) Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.

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

(3) Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.

(4) Power Center localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas..

(5) Considera a participação indireta de 6,58% detida através da Maiorama Participações.

Nota: Cálculo de receita/m² é elaborado pela Companhia e considera receita de aluguel (aluguel mínimo + overage + aluguel temporário) e estacionamento, dividido pela ABL total de cada empreendimento.



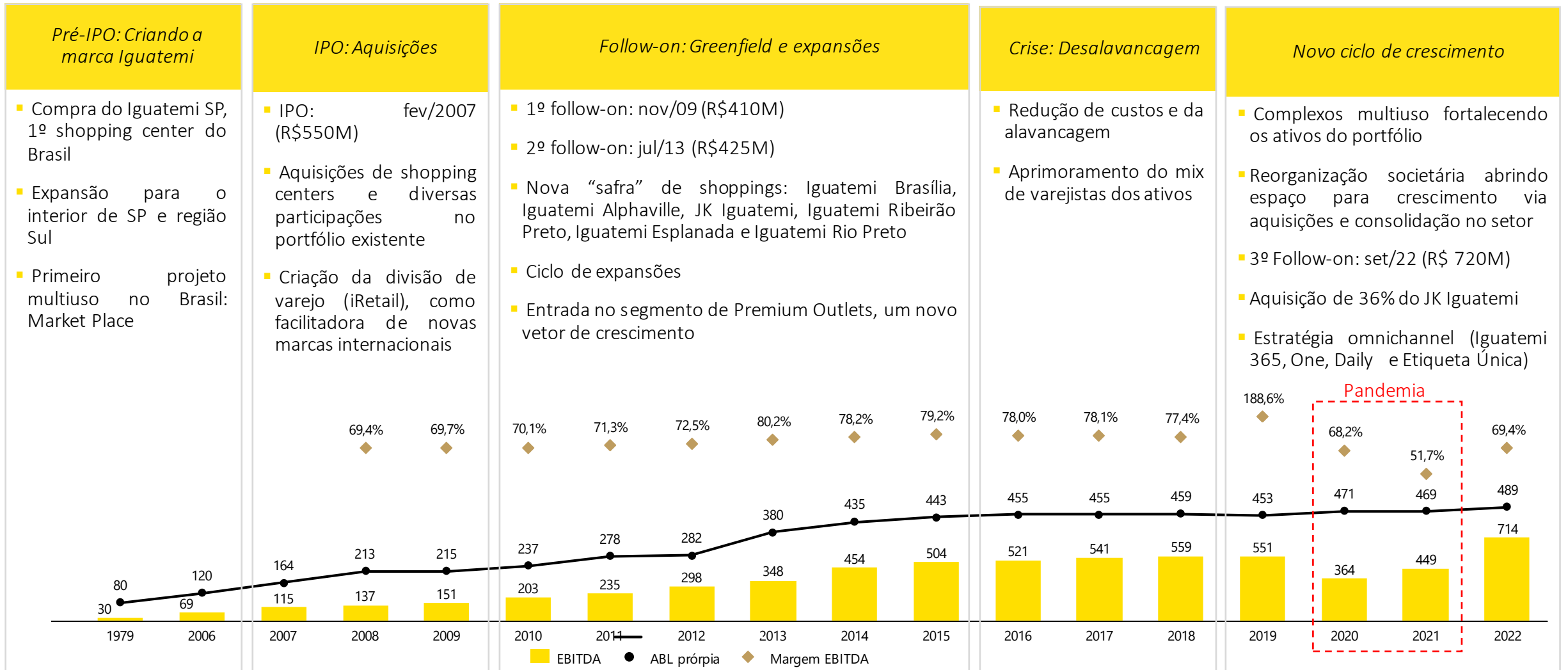
LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

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 APÊNDICE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A IGUATEMI CRIOU A PLATAFORMA PARA IMPLEMENTAR UM CRESCIMENTO LUCRATIVO, RESILIENTE E SUSTENTÁVEL



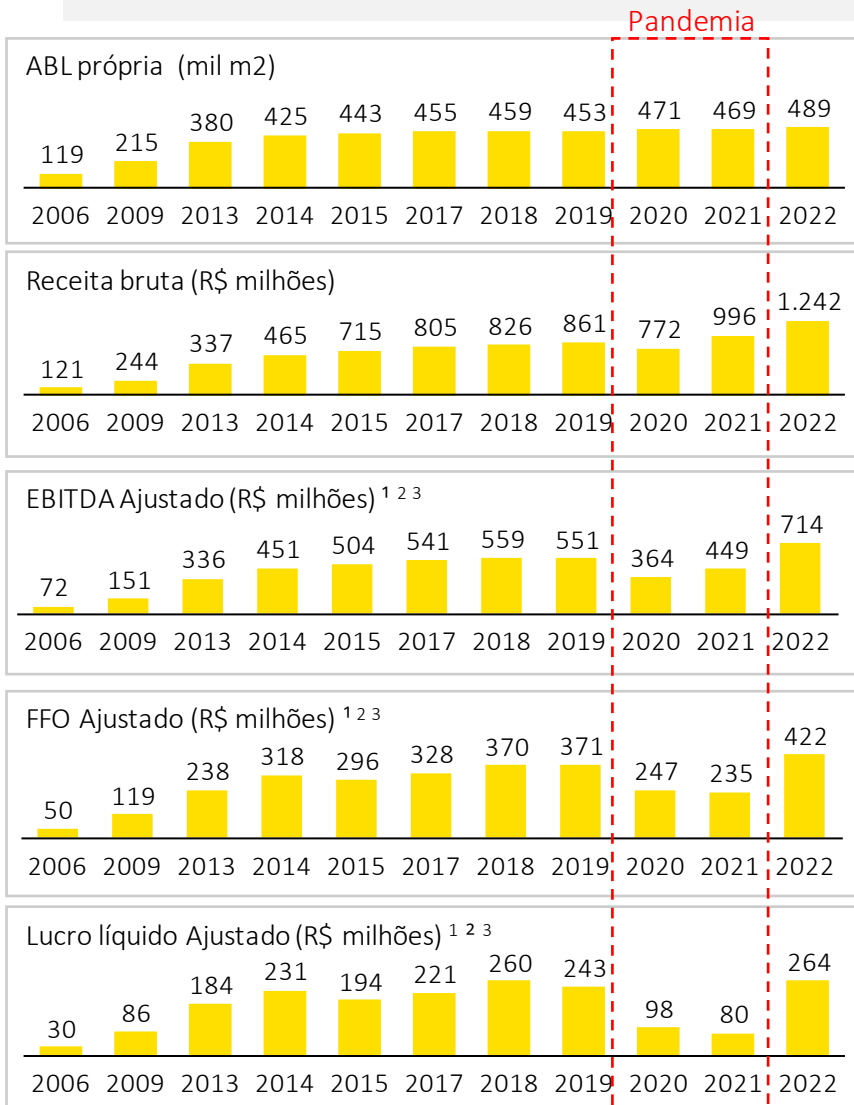
(1) Para 2019 EBITDA ajustado excluindo reconhecimento da venda do Iguatemi Caxias (3T19) e Iguatemi Florianópolis (4T19).

(2) Para 2020 EBITDA ajustado excluindo o efeito da linearização.

(3) Para 2022 e 2021, excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRESCIMENTO DE QUALIDADE RESULTOU EM MAIOR LUCRATIVIDADE POR ABL



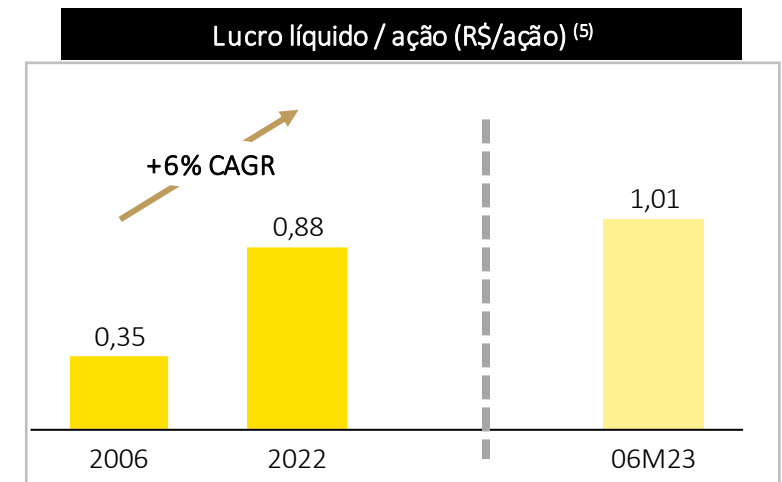
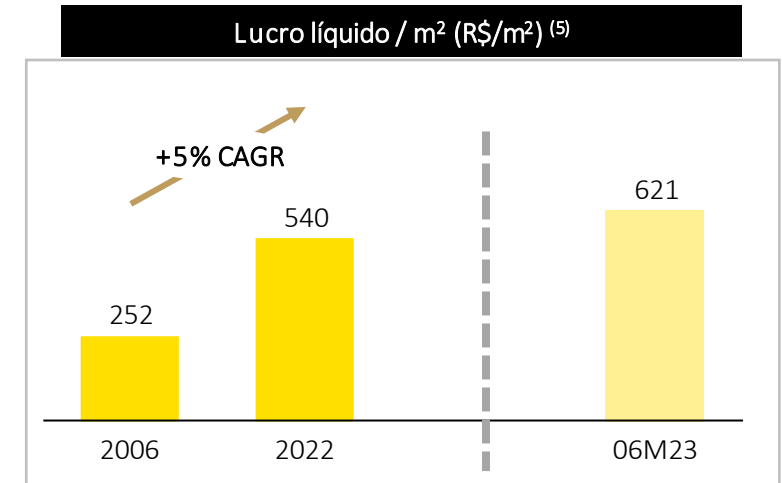
9% CAGR⁽⁴⁾
ABL Própria cresceu 4,1x

16% CAGR⁽⁴⁾
Receita cresceu 10,3x

16% CAGR⁽⁴⁾
EBITDA cresceu 10,3x

14% CAGR⁽⁴⁾
FFO cresceu 8,4x

15% CAGR⁽⁴⁾
Lucro líquido cresceu 8,8x



(1) Para 2019 EBITDA, Lucro líquido e FFO ajustados excluindo reconhecimento da venda do Iguatemi Caxias (3T19) e Iguatemi Florianópolis (4T19); (2) Para 2020 EBITDA, Lucro líquido e FFO ajustado excluindo o efeito da linearização; (3) Para 2022 e 2021, excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia; (4) Cálculo de CAGR elaborado pela Companhia, conforme: $(\text{Valor final}/\text{Valor inicial})^{1/n}$; (5) Cálculo de lucro líquido/m² e lucro líquido/ação (R\$/ação) foi elaborado pela Companhia.

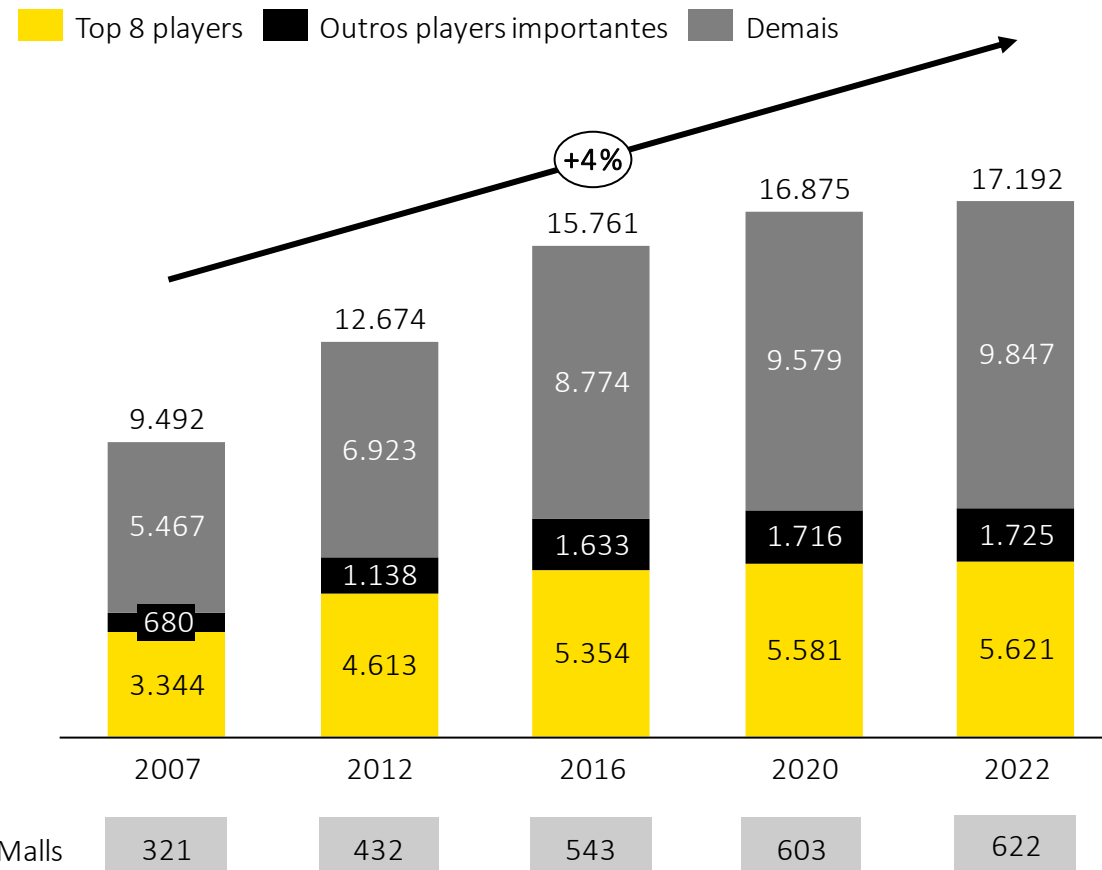
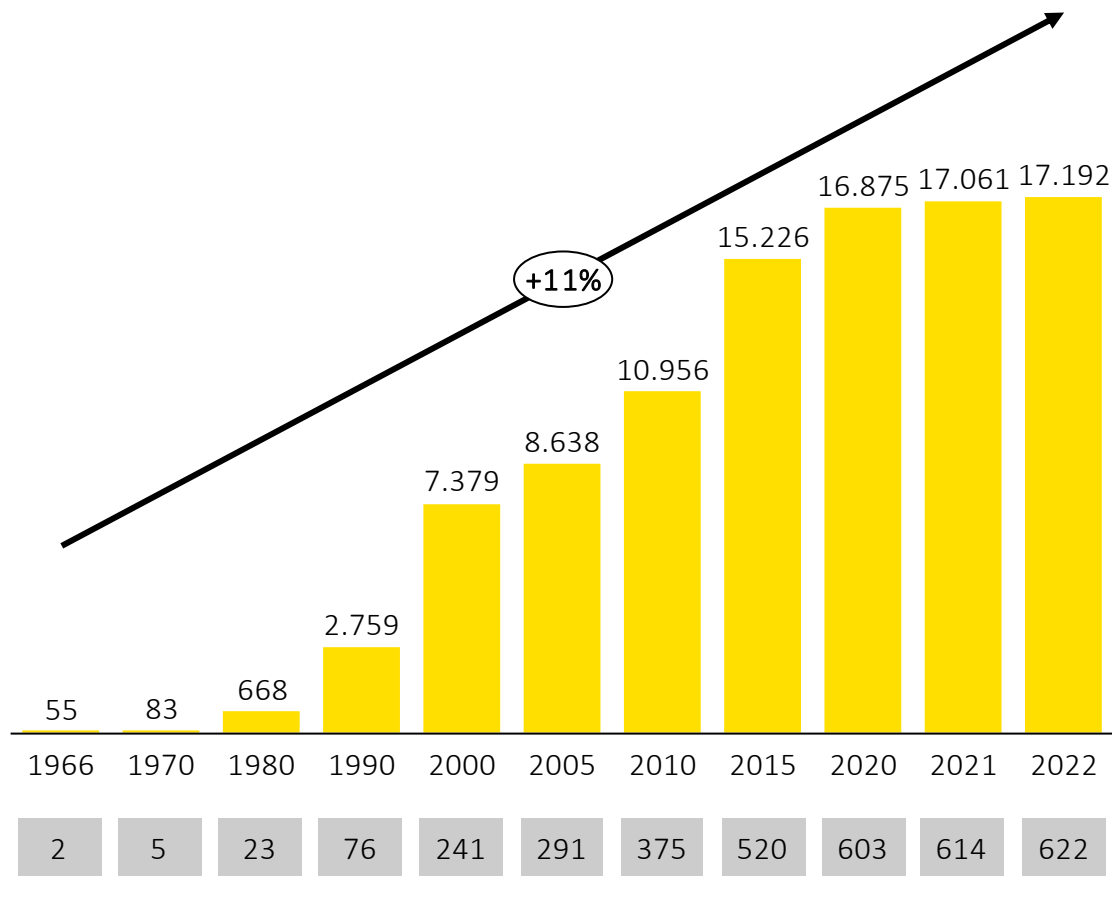
AGENDA

- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 5 APÊNDICE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O SETOR DE SHOPPING CENTERS APRESENTOU FORTE CRESCIMENTO NOS ÚLTIMOS ANOS

Evolução da ABL (mil m²)



Fonte: Abrasce, Censo 2023/2022.

(1) Top 8 players: Iguatemi, Multiplan, AliansceSonae +BrMalls, General Shopping, JCPM, Ancarlvanhoe, Brookfield, Almeida Junior.

(2) Outros Importantes: AirazAdministradora, Gafisa, GaziBrasil, Grupo Soifer, Jhsf, Lumine SoluçõesEmShopping Centers, Sa Cavalcante, SbcAdministração, TencoShopping Centers, Terral.

Cálculo de CAGR elaborado pela Companhia, conforme: $(\text{Valor final}/\text{Valor inicial})^{1/n^{\circ} \text{ períodos}} - 1$.

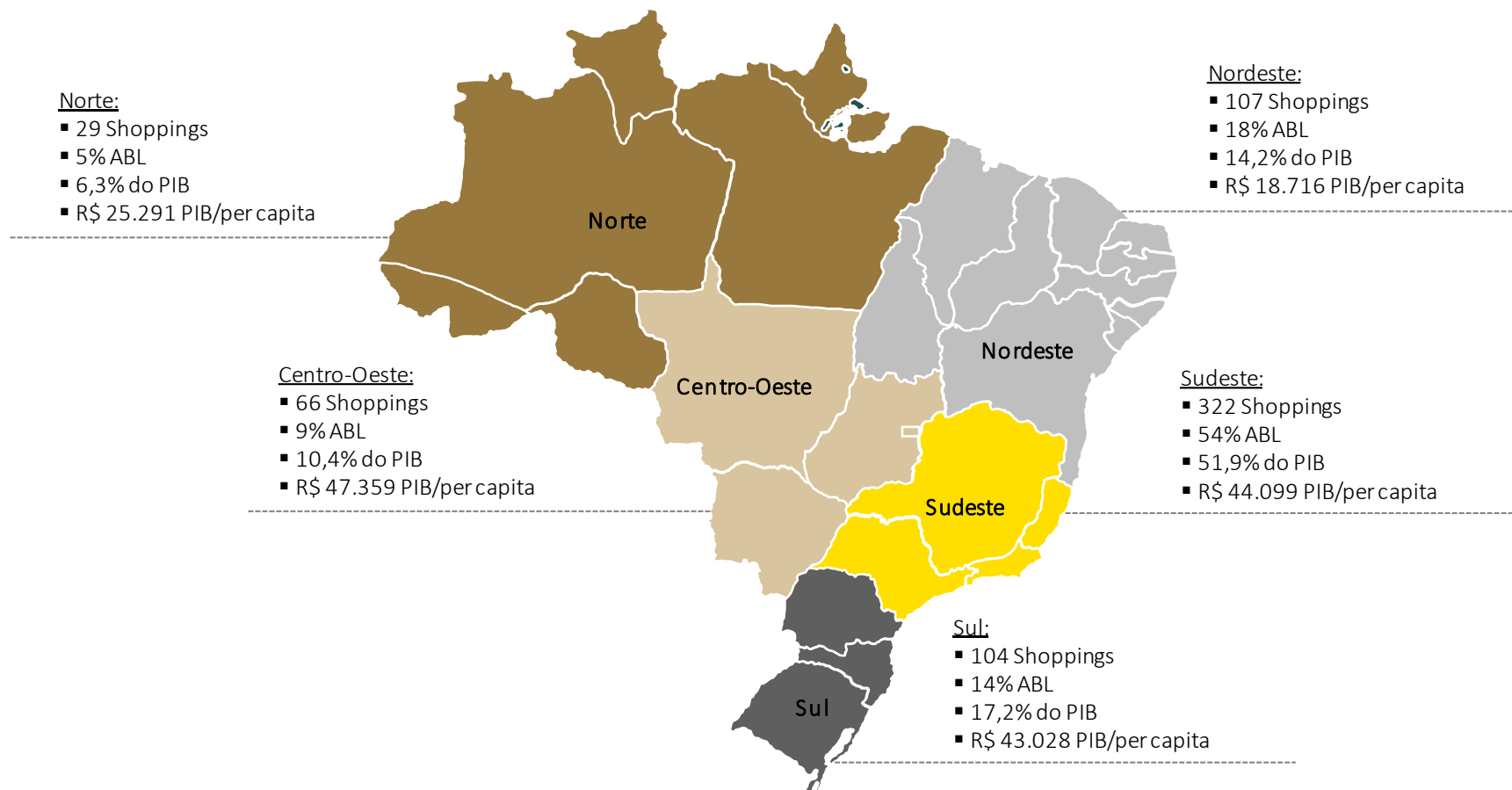


LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

... ATINGINDO, EM 2022, UM TOTAL DE 628 SHOPPINGS COM MAIS DE 17 MILHÕES DE M² DE ABL

Distribuição de Shopping Centers e ABL



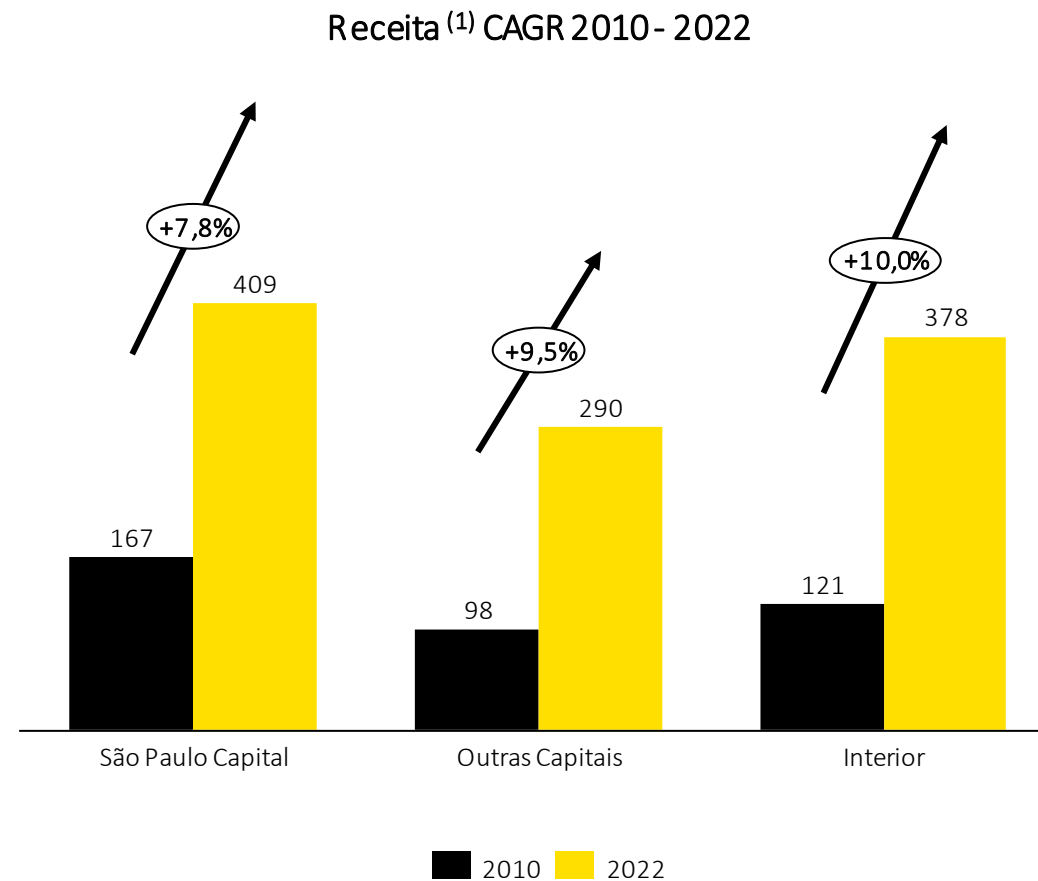
Fonte: Abrasce (censo 2022/2023), IBGE – PIB 2020.

Cálculos elaborados pela Companhia, com base nos dados da ABRASCE (ABL: ABL da região pela ABL total do país) e IBGE (PIB: PIB da região pelo PIB total do país e PIB/per capita: PIB da região pelo número de habitantes da região).

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

Ativos existentes antes do IPO	Receita ⁽¹⁾ /m ² 2010	Receita ⁽¹⁾ /m ² 2022	Receita ⁽¹⁾ /m ² CAGR 2010-2022	Receita ⁽¹⁾ CAGR 2010-2022
Iguatemi São Paulo	3,244	7,318	7,0%	8,8%
Market Place	1,392	1,805	2,2%	2,4%
Subtotal – São Paulo Capital	2,516	5,382	6,5%	7,8%
Praia de Belas	1,189	1,820	3,6%	7,5%
Iguatemi Porto Alegre	1,613	3,214	5,9%	10,4%
Subtotal - Outras Capitais	1,435	2,645	5,2%	9,5%
Iguatemi Campinas	1,217	2,577	6,5%	9,0%
Iguatemi São Carlos	0,319	0,931	9,3%	10,7%
Galleria	0,589	1,500	8,1%	11,0%
Esplanada ⁽²⁾	1,203	1,826	3,5%	11,2%
Subtotal - Interior	0,958	1,953	6,1%	10,0%



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

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

Cálculos elaborados pela Companhia.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ADENSAMENTO E DESENVOLVIMENTO QUALIFICADO DO ENTORNO

Ativo	Data do Anúncio	Transação	Tipo de Torre	Área Privativa (mil m ²)	Valor Total da Transação (R\$ mi) ¹	Inauguração	% IGTI	CAPEX IGTI (R\$ mi)
Iguatemi Ribeirão Preto	4T22	Venda de Fração Ideal	1 Torre Corporativa	16,3	13,0	-	-	-
Iguatemi Esplanada	4T22	Venda de Fração Ideal	1 Torre Residencial	12,4	12,4	-	-	-
Iguatemi Ribeirão Preto	4T21	Venda de Fração Ideal	1 Torre Residencial	8,8	8,0	-	-	-
Iguatemi Esplanada	3T21	Venda de fração ideal	1 Torre Residencial	21,4	20,1	-	-	-
Galleria	4T20	Venda de fração ideal	1 Torre Multifamily	8,0	11,2	-	-	-
Iguatemi Esplanada	4T20	Venda de fração ideal	1 Torre Comercial	15,2	8,5	-	-	-
Iguatemi Esplanada	3T19	Venda de fração ideal	1 Torre Residencial	17,4	13,2	-	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	3T19	Venda de fração ideal	1 Torre Residencial	13,0	9,0	-	-	-
Galleria	4T18	Venda de fração ideal	1 Torre Comercial	14,2	14,8	out/22	55,00%	74
Iguatemi S. J. Rio Preto	1T14	Permuta de VGV	3 Torres Residenciais	17,4	8,5	mai/17	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	4T13	Venda de fração ideal	Hotel	4,3	8,5	ago/16	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	1T13	Permuta de VGV	1 Torre Comercial	10,9	9,3	jun/16	-	-
Iguatemi Esplanada	2T12	Permuta de VGV	1 Torre Comercial	16,0	11,5	jun/15	-	-
Iguatemi Porto Alegre	2T12	Desenv. imobiliário para locação	1 Torre Comercial	10,7	n/a	jun/16	36,0%	56,9
Iguatemi Ribeirão Preto	2T11	Permuta de VGV	2 Torres Comerciais	25,8	19,2	nov/13 & mai/18	-	-
Praia de Belas	2T10	Permuta de VGV	1 Torre Comercial	n/a	25,7	jun/15	-	-
Praia de Belas	4T09	Permuta de VGV	Complexo	38,6	11	jul/15	-	-
Praia de Belas	1T07	Permuta de ABL	1 Torre Comercial	7,8	n/a	set/10	-	-
Total				258,2	203,9			

(1) Valores total da transação

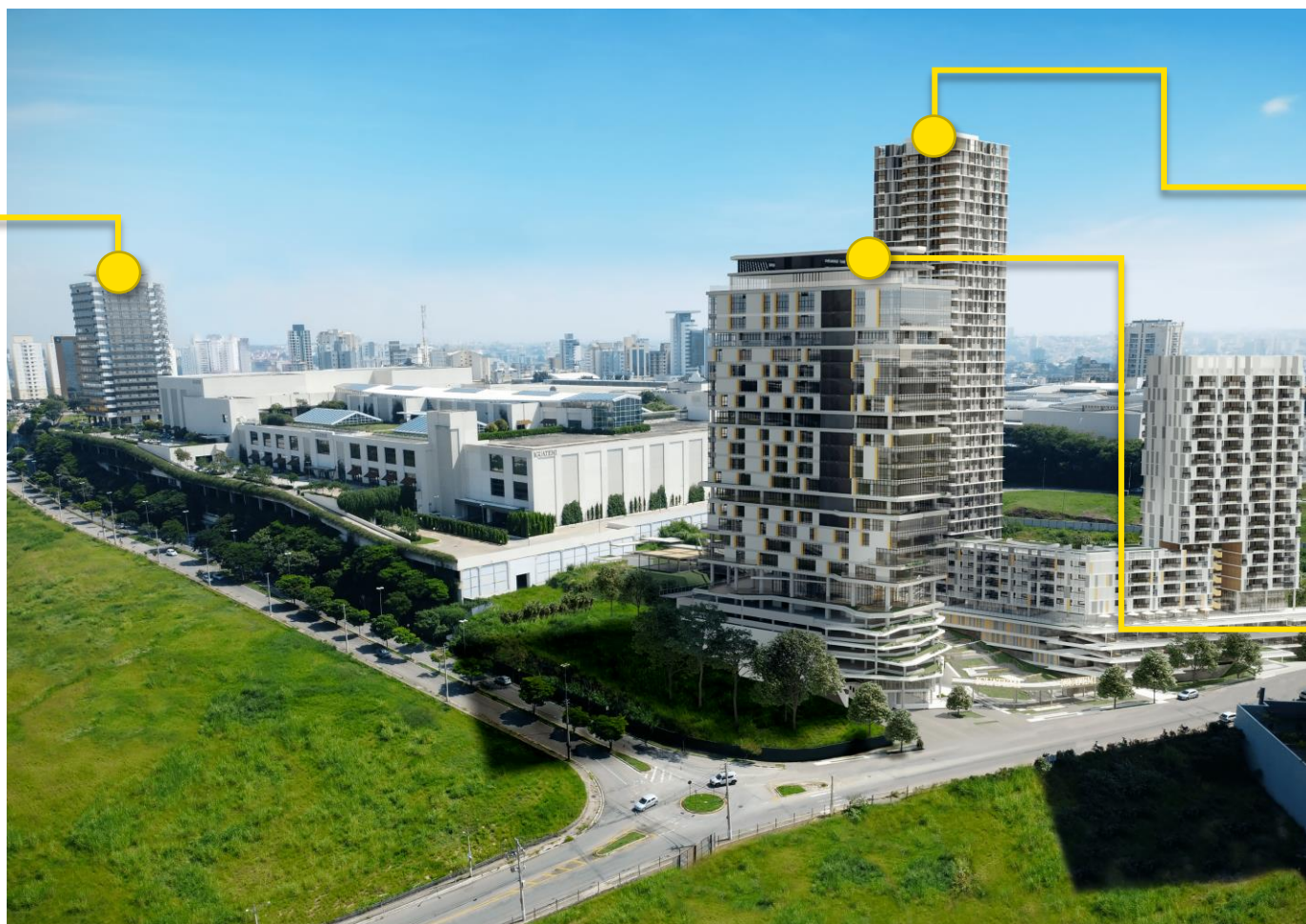


LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRES NO IGUATEMI ESPLANADA

Terrenos comercializados no complexo



2T12



Perfil: Offices
Área Priv: 16 mil m²
Status: Em operação

R\$ 11,5 mi de
transação

3T21



Perfil: Residencial
Área Priv: 21,42 mil m²
Status: Projeto em
Aprovação

R\$ 20,12 mi de
transação

4T20



Perfil: Corporativo
Área Priv: 15,2 mil m²
Status: Em obra

R\$ 8,5 mi de
transação

(1) Valores total da transação

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRES NO IGUATEMI SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

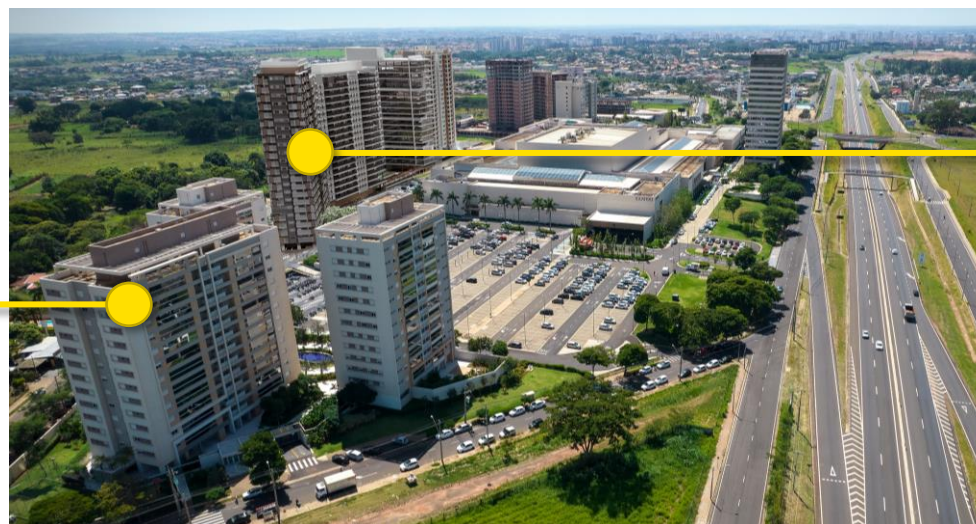
Terrenos comercializados no complexo

1T14



Perfil: Residencial
Área Priv: 17,4 mil m²
Status: Em operação

R\$ 8,5 mi de
transação



3T19



Perfil: Residencial
Área Priv: 13 mil m²
Status: Em obra

R\$ 9 mi de
transação

1T13



Perfil: Offices
Área Priv: 11 mil m²
Status: Em operação

R\$ 9,32 mi de
transação



4T13



Perfil: Hotel
Área Priv: 4,3 mil m²
Status: Em operação

R\$ 8,5 mi de
transação

(1) Valores total da transação

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRES NO GALLERIA SHOPPING

Terrenos comercializados no complexo



4T18



Perfil: Comercial
Área Priv: 14,2 mil m²
Status: Em operação
Participação
Iguatemi: 7.587 m²
de Área Privat.
Capex Iguatemi:
R\$ 74 mi

R\$ 14,75 mi de
transação

4T20



Perfil: Multifamily
Área Priv: 8 mil m²
Status: Terreno
Comercializado
Participação
Iguatemi: 16,67 %
das unidades

R\$ 11,15 mi de
transação

(1) Valores total da transação

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRE NO IGUATEMI RIBEIRÃO PRETO

Terrenos comercializados no complexo

2T11



Perfil: Office
Área Priv: 12,1 mil m²
Status: Em operação



Perfil: Offices
Área Priv: 13,7 mil 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) Valores total da transação

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRE NO IGUATEMI PORTO ALEGRE

Terrenos comercializados no complexo



2T12



Perfil: Comercial
Área Priv: 10,7 mil m²
Status: Em Operação
Participação Iguatemi: 36% da Torre
Capex Iguatemi: R\$ 56,9 mi

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TORRES NO PRAIA DE BELAS SHOPPING

Terrenos comercializados no complexo



4T09 Perfil: Complexo
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) Valores total da transação

AGENDA

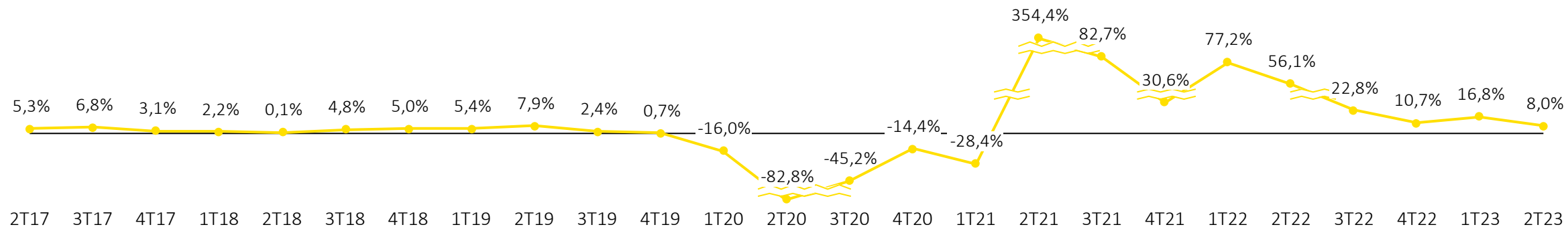
- 1 VISÃO GERAL
- 2 ENTREGANDO CRESCIMENTO LUCRATIVO DESDE O IPO
- 3 COMO A IGUATEMI CRESCERÁ NOS PRÓXIMOS ANOS
- 4 DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS
- 5 APÊNDICE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

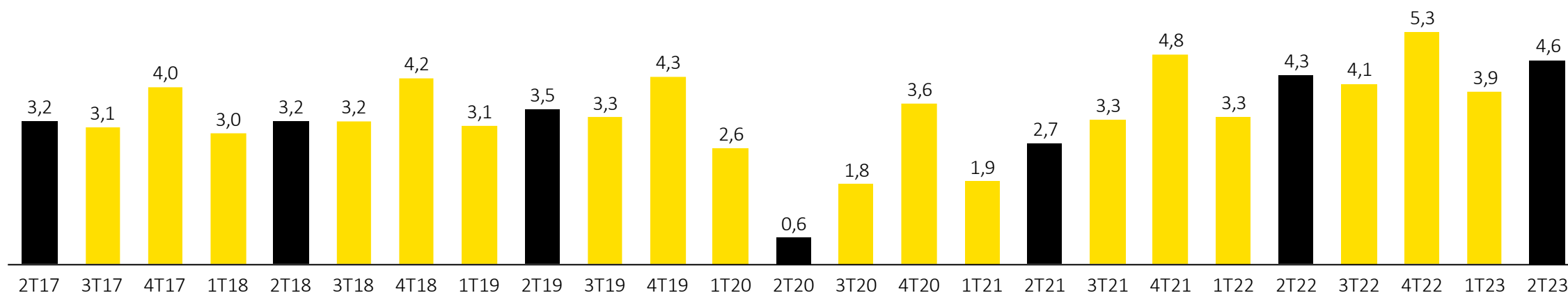
INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS TOTAIS

(Crescimento % ano contra ano)



(Em R\$ bilhões)



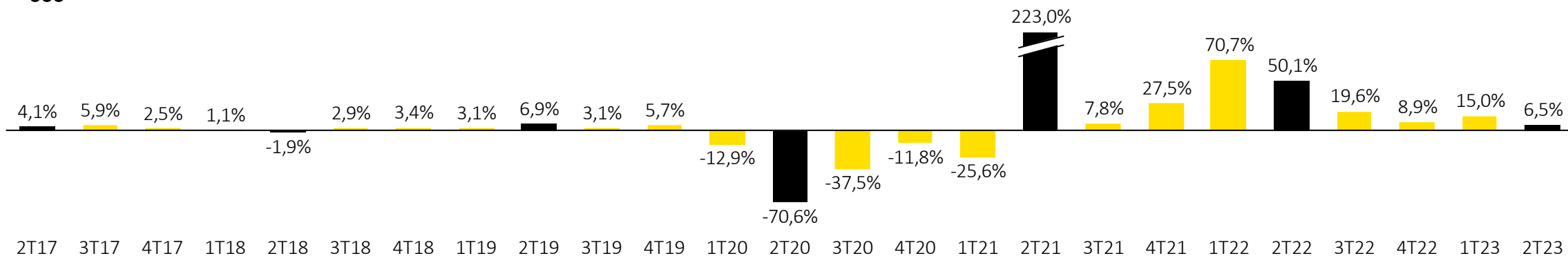
(1) Cálculos de crescimento elaborado pela Companhia, considerando as variações YoY.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

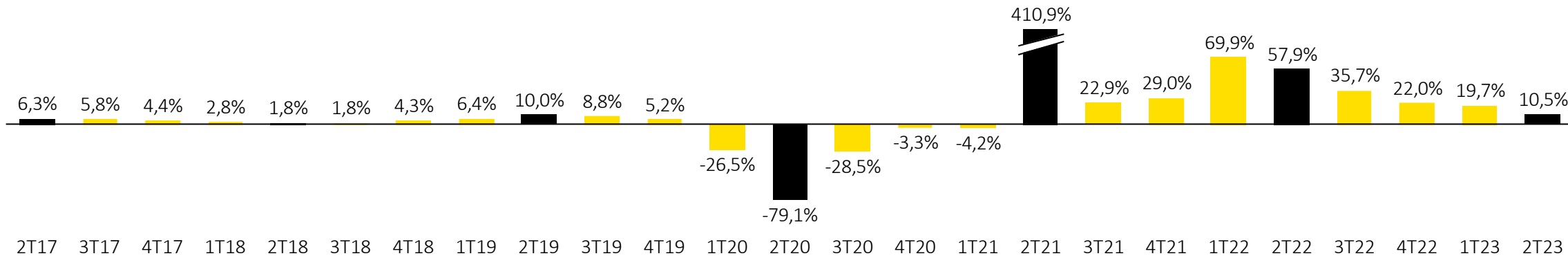
INDICADORES OPERACIONAIS

INDICADORES MESMAS LOJAS

SSS



SSR⁽¹⁾



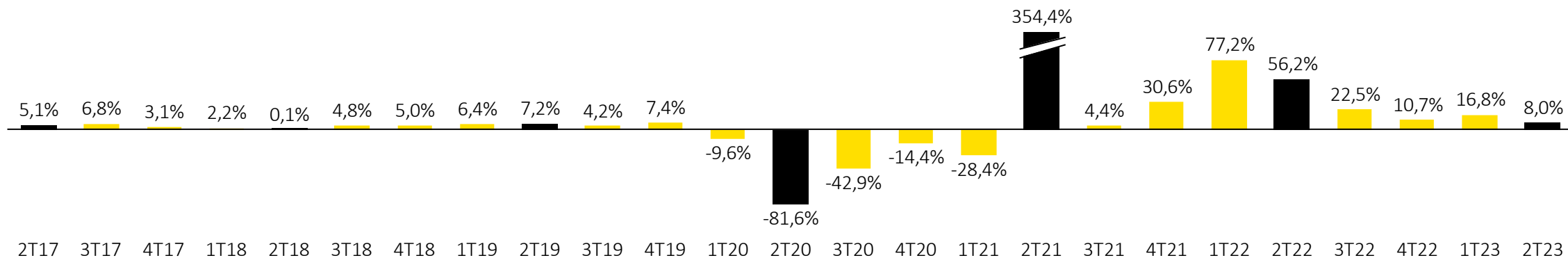
(1) Same-Store Rent líquido de desconto.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

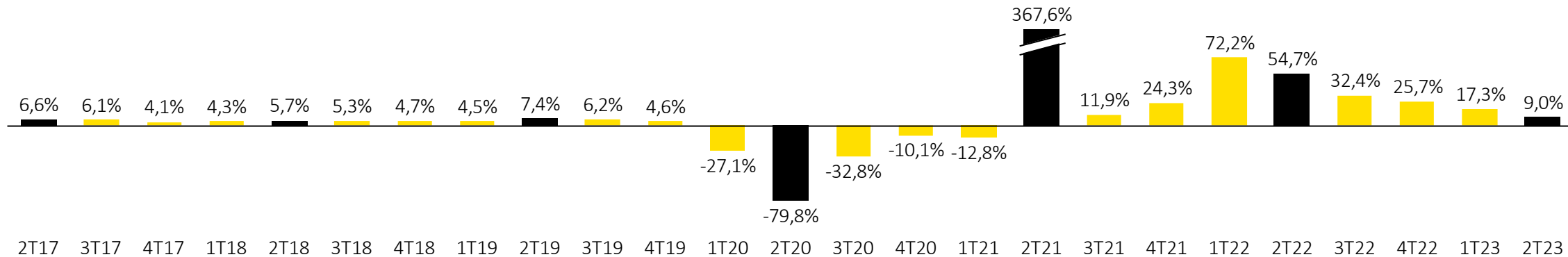
INDICADORES OPERACIONAIS

INDICADORES MESMAS ÁREAS

SAS



SAR (1)



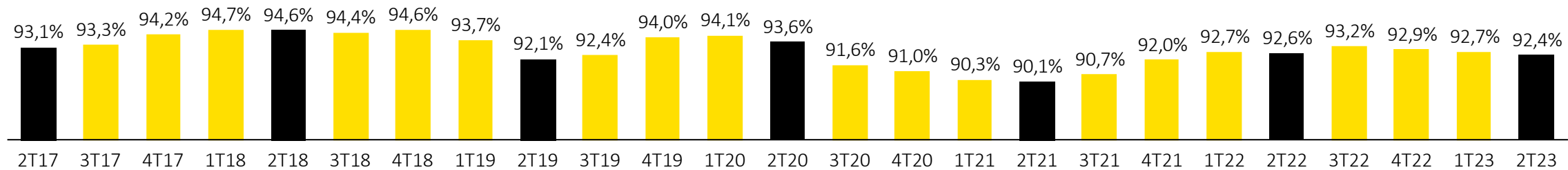
(1) Same-Area Rent líquido de desconto .

MATERIAL PUBLICITÁRIO

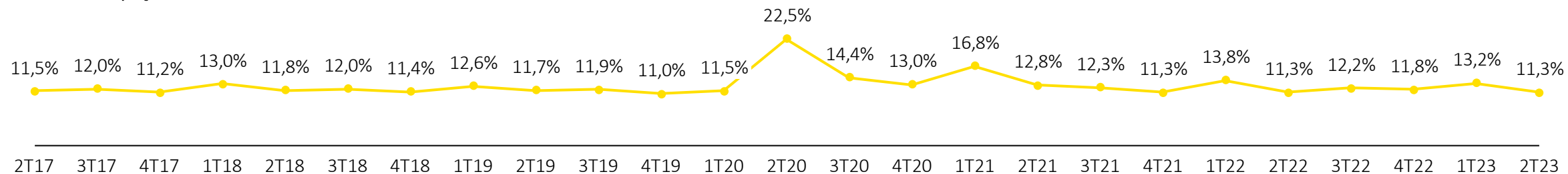
INDICADORES OPERACIONAIS

OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

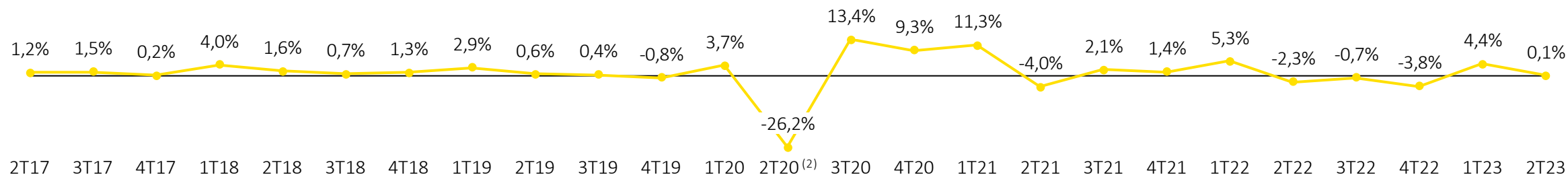
Taxa de ocupação



Custo de ocupação⁽¹⁾



Inadimplência líquida



(1) Custo de Ocupação líquido de desconto.

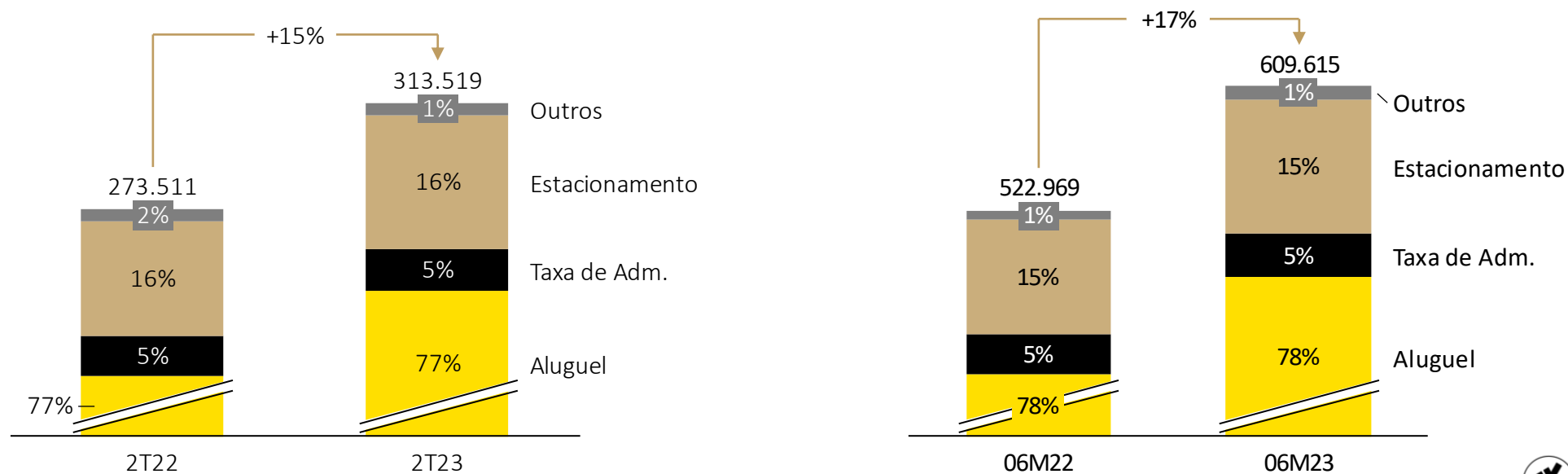
(2) Com a prorrogação dos aluguéis vencimento abril para outubro e isenção dos aluguéis vencimento maio e junho para os varejistas impedidos de operar, e a consequente base de faturamento reduzida, a recuperação de aluguéis de períodos anteriores se sobrepôs ao montante inadimplente, levando a uma recuperação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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RECEITA BRUTA SHOPPINGS

R\$ MIL

Receita Bruta - Shoppings (R\$ mil)	2T23	2T22	Var. %	06M23	06M22	Var. %
Aluguel	242.956	210.955	15,2%	476.618	409.205	16,5%
Taxa de Administração	15.537	14.544	6,8%	30.380	28.361	7,1%
Estacionamento	50.790	43.600	16,5%	93.768	78.987	18,7%
Outros - Shopping	4.236	4.413	-4,0%	8.850	6.416	37,9%
Total	313.519	273.511	14,6%	609.615	522.969	16,6%

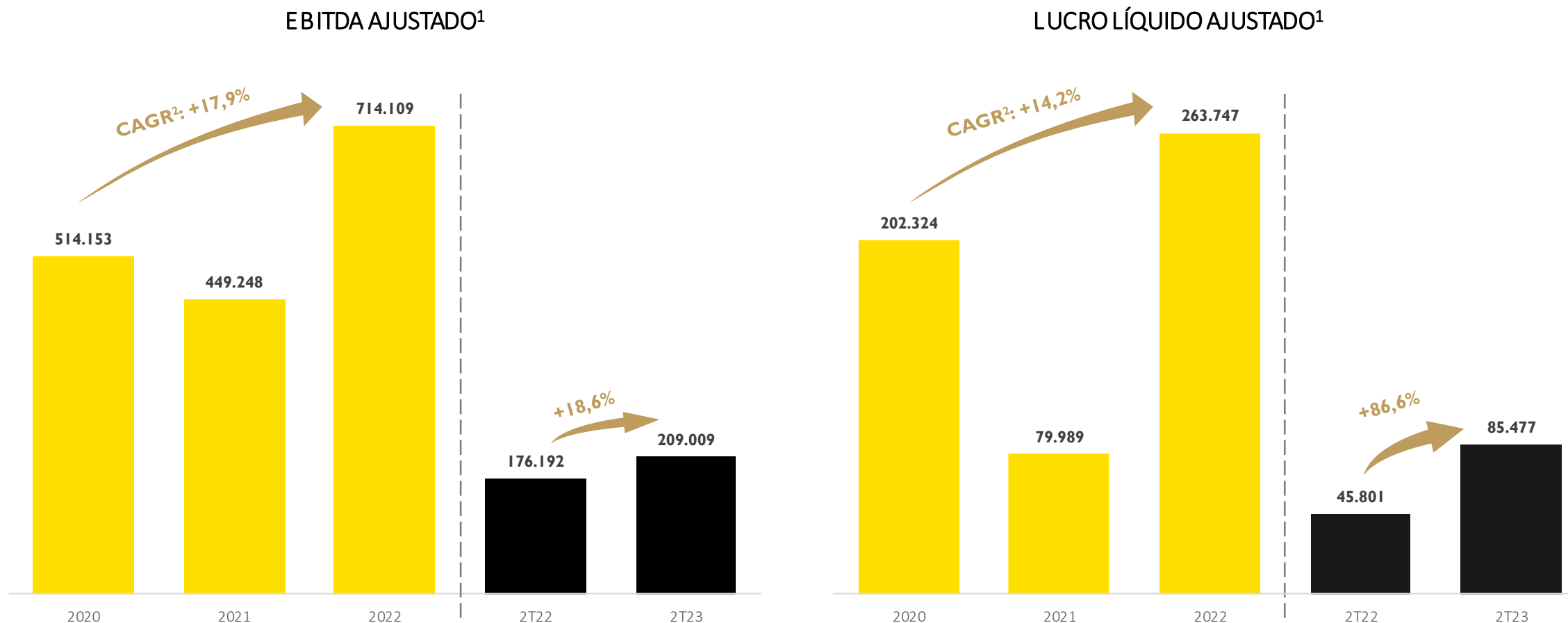


Cálculos de variação 2023 x 2022 e gráficos apresentados foram elaborados pela Companhia.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

INDICADORES FINANCEIROS

R\$ MIL



Fonte: Release e Demonstrações Financeiras da Companhia; Notas: 1) Para 2022 e 2021, excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia; 2) Contas oriundas da Companhia



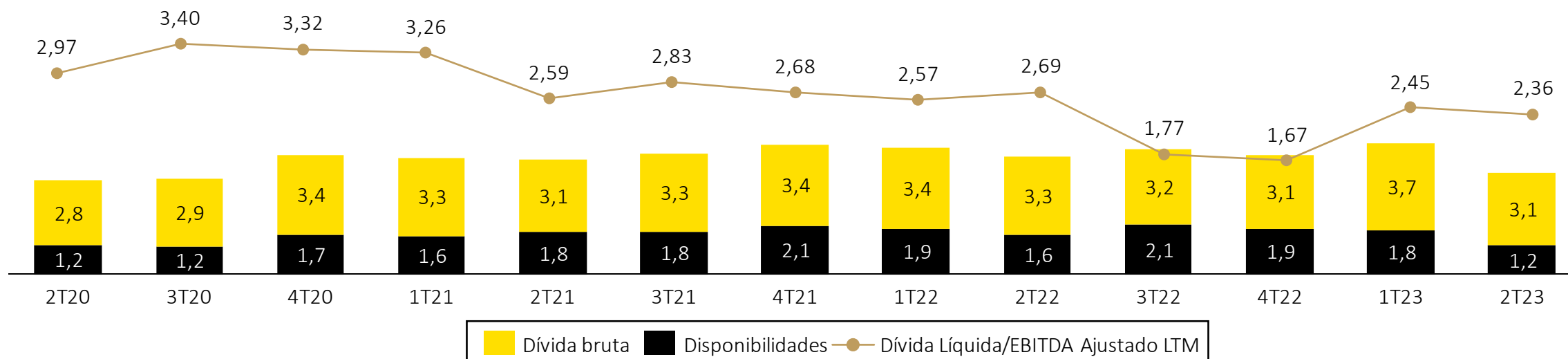
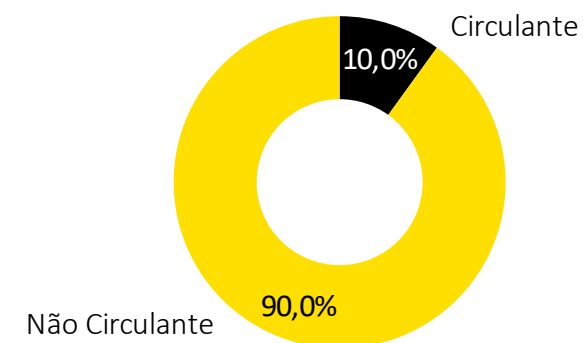
LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

ENDIVIDAMENTO

Dados Iguatemi S.A.

Dados Consolidados (R\$ mil)	30/06/23	31/03/23	Var. %
Dívida Total	3.087.857	3.706.947	-16,7%
Disponibilidades	1.212.359	1.840.877	-34,1%
Dívida Líquida	1.875.498	1.866.070	0,5%
EBITDA (LTM) ⁽³⁾	727.430	698.603	4,1%
EBITDA Ajustado (LTM) ⁽¹⁾	794.170	761.353	4,3%
Dívida Líquida/EBITDA LTM	2,58x	2,67x	-0,09
Dívida Líquida/EBITDA Ajustado LTM ⁽¹⁾	2,36x	2,45x	-0,09
Custo da Dívida (% CDI)	101,0%	102,8%	-1,8 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	4,7	4,2	0,5

Perfil da dívida por prazo



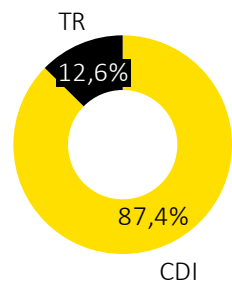
(1) Excluindo efeito da linearização, Infracommerce e o resultado do SWAP das ações; (2) Em 30/06/2023; (3) Cálculo gerencial da Companhia. Os cálculos dos gráficos foram calculados pelas Companhia.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

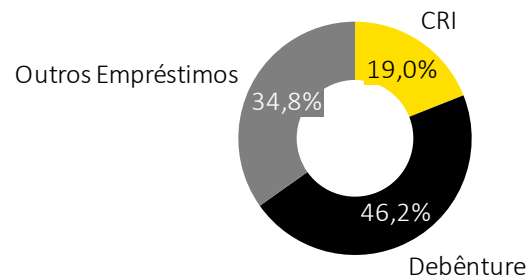
IGUATEMI S.A.

Endividamento - Perfil da Dívida 2T 23

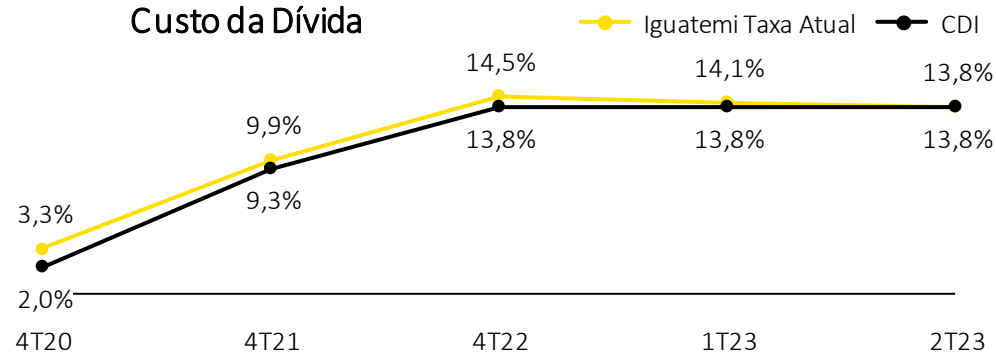
Perfil da Dívida por Indexador



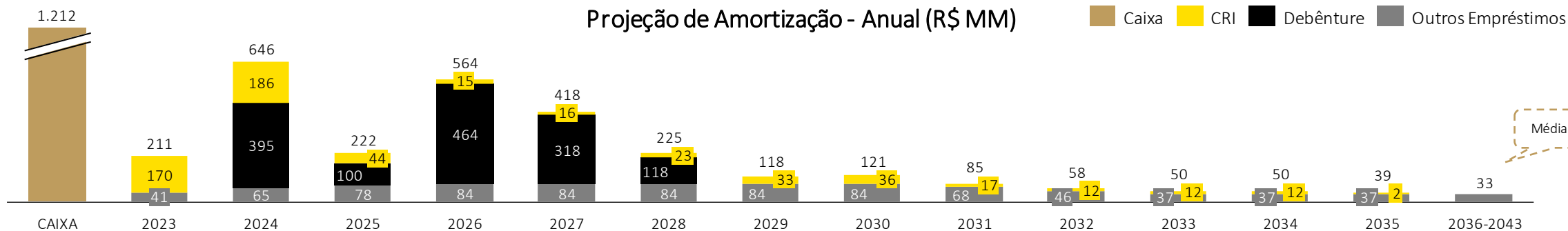
Perfil da Dívida por Modalidade



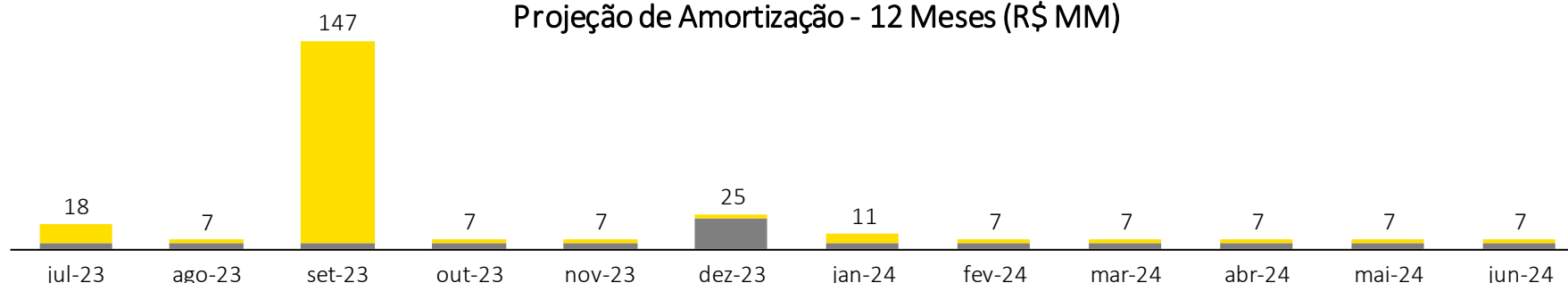
Custo da Dívida



Projeção de Amortização - Anual (R\$ MM)



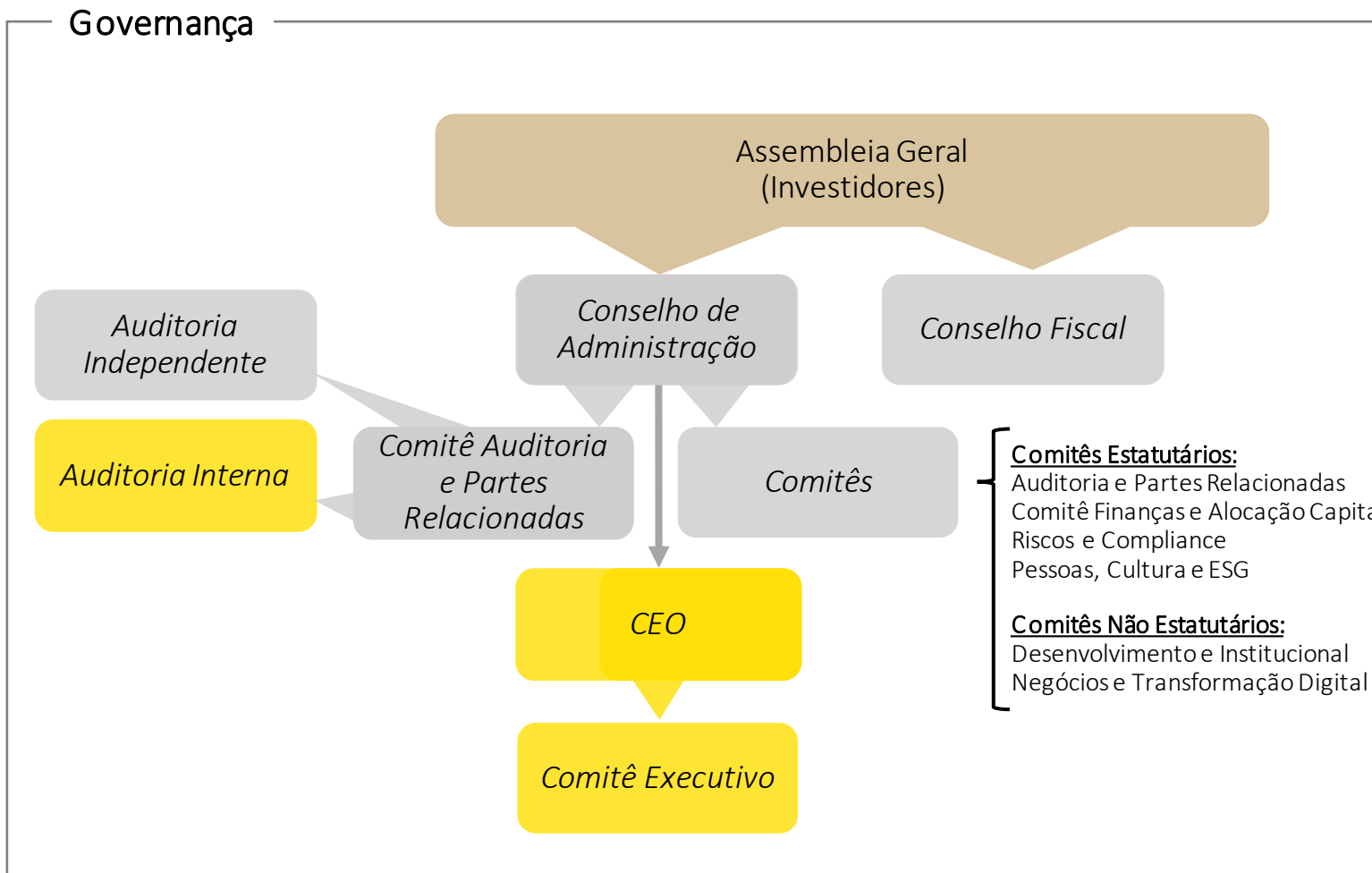
Projeção de Amortização - 12 Meses (R\$ MM)



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

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 APÊNDICE



Estatuto e Políticas

Aprovação dos preferencialistas nas seguintes matérias:

- Alterações no Estatuto Social
- Operações societárias que envolvam transformação, incorporação de ações, fusão ou cisão da Companhia
- Transações com partes relacionadas
- Avaliação de bens em aumento de capital (e escolha do avaliador)

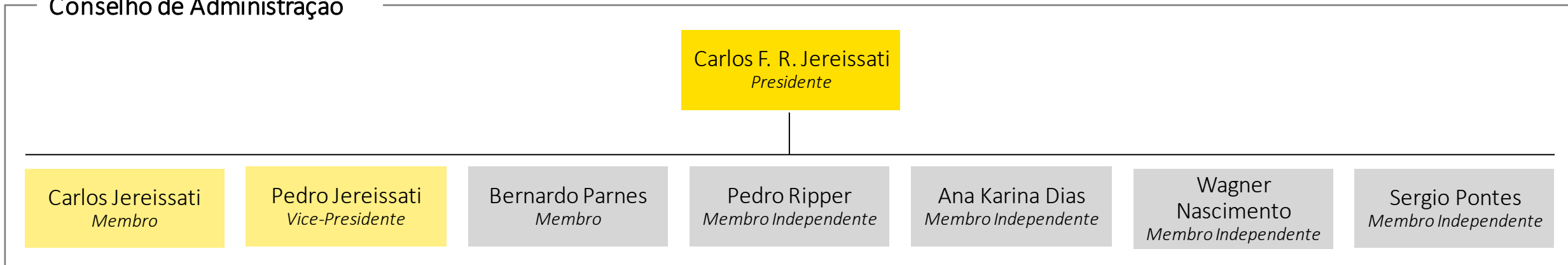
Políticas aprovadas:

- | | |
|--|---|
| • Código de Conduta Ética | • Política de Relacionamento com Partes Interessadas |
| • Programa de Compliance | • Política de Due Diligence de terceiros |
| • Política de Sustentabilidade | • Política de Relacionamento com Administração Pública |
| • Política Anticorrupção | • Política Divulgação e Negociação de Valores Mobiliários |
| • Política de Gestão de Riscos | |
| • Política Transações com Partes Relacionadas e Conflito de Interesses | |

GOVERNANÇA CORPORATIVA

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Conselho de Administração



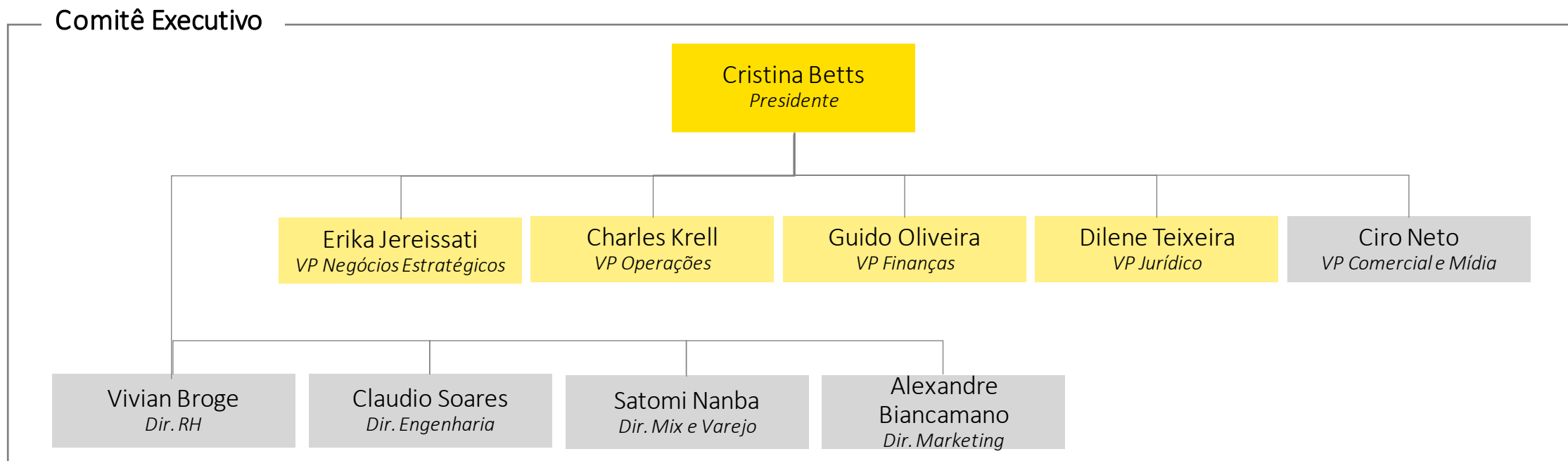
Definições

- Art. 25 e seguintes do Estatuto Social
- Mínimo 5 e máximo 9 membros (8 membros atualmente)
- 20% ou 2 independentes – hoje temos 4
- Atribuições da lei e art. 28. Especialmente:
 - contratação operações acima de R\$ 40 milhões
 - manifestar-se sobre oferta pública
 - aprovar e reformar Código de ética e políticas
 - aprovar regimento interno Diretoria e Comitês
 - designar membros comitês
- 8 reuniões anuais – sendo 4 ordinárias

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GOVERNANÇA CORPORATIVA

MEMBROS COMITÊ EXECUTIVO



Definições

- Diretoria Estatutária (5 membros)
- Atribuições estatuto
- Representação 2 a 2
- Comex (10 membros)
- Apresentação de resultados da holding e das unidades de negócio
- Pautas de RH
- Status Marketing
- Estudos de Mix
- Apresentação de pesquisas (ex: cliente oculto)
- Estudos específicos (ex: seguros, condomínio, etc)

Membros estatutários

Membros não estatutários

GOVERNANÇA CORPORATIVA

DEMAIS AGENTES/INSTRUMENTOS DE GOVERNANÇA

Assembleia geral

- Órgão soberano composto por acionistas
- Ações Ordinárias e Preferenciais
- Ações ordinária dão direito a voto
- Ações preferenciais – preferências econômicas e direito de voto em casos específicos (art. 7º)
- Principais assuntos:
 - Prestação de Contas
 - Alterações Estatutárias
- Convocação via BVD – 30 dias antes da Assembleia
- Manual de Participação
- Assembleia Especial

Órgãos de fiscalização e controle

- Auditoria Independente (Deloitte)
- Auditoria Interna
- Gerenciamento de Riscos e compliance

Políticas e Normas

- Código de Conduta Ética
- Programa de Compliance
- Política Anticorrupção
- Política de Relac. com Partes Interessadas
- Política de Due Diligence de 3ºs
- Política de Gestão de Riscos
- Política de Sustentabilidade
- Política de Transações com Partes Relacionadas e sobre Conflito de Interesses
- Política de Relac. com a Adm. Pública
- Política de Divulgação de Informações e Negociação de Valores Mobiliários

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RESULTADO CONSOLIDADO

R\$ Mil

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	2T23	2T22	Var. %	06M23	06M22	Var. %
Aluguel Mínimo Mensal	202.277	177.375	14,0%	404.295	351.844	14,9%
Aluguel Percentual	18.686	17.371	7,6%	31.901	25.841	23,4%
Locação Temporária	21.993	16.209	35,7%	40.422	31.520	28,2%
Taxa de Administração	15.537	14.544	6,8%	30.380	28.361	7,1%
Estacionamento	50.790	43.600	16,5%	93.768	78.987	18,7%
Outros (Shopping)	4.236	4.413	-4,0%	8.850	6.416	37,9%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	39.488	32.346	22,1%	69.665	58.331	19,4%
Receita Bruta	353.007	305.857	15,4%	679.281	581.300	16,9%
Impostos e descontos	-44.605	-40.387	10,4%	-83.145	-82.612	0,6%
Linearização dos descontos	-5.730	-11.829	-51,6%	-23.245	-16.675	39,4%
Receita Líquida	302.672	253.641	19,3%	572.891	482.013	18,9%
Custos	-78.529	-71.321	10,1%	-145.144	-134.883	7,6%
Despesas	-29.990	-28.077	6,8%	-54.724	-49.582	10,4%
Outras Receitas (Disp.) Operacionais - Shoppings	9.138	17.551	-47,9%	12.609	21.225	-40,6%
Revenda de pontos	-3.450	-5.432	-36,5%	-1.686	-4.856	-65,3%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-4.348	300	n/a	-9.928	561	n/a
EBITDA	195.493	166.662	17,3%	374.018	314.478	18,9%
Depreciação e Amortização	-43.481	-38.860	11,9%	-87.779	-77.495	13,3%
EBIT	152.012	127.802	18,9%	286.240	236.983	20,8%
Receitas Financeiras	53.183	21.809	143,9%	97.756	67.227	45,4%
Resultado operação SWAP	7.020	-3.682	n/a	12.493	-3.384	n/a
Despesas Financeiras	-117.130	-105.881	10,6%	-233.165	-209.592	11,2%
Valor justo de instrumento de capital	-2.141	-270.376	-99,2%	-10.401	-338.974	-96,9%
IR e CSSL	-14.244	98.538	n/a	-25.414	99.597	n/a
Participação dos minoritários	-1.323	-1.512	-12,5%	-2.314	-2.490	-7,1%
Lucro Líquido	77.376	-133.302	n/a	125.195	-150.634	n/a

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RESULTADO FINANCEIRO

Conciliação DRE com e sem linearização, Infracommerce e SWAP

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e Infracommerce	2T23 com linearização, Infracommerce e SWAP	2T23 sem linearização, Infracommerce e SWAP	2T22 com linearização, Infracommerce e SWAP	2T22 sem linearização, Infracommerce e SWAP	Var. 2023 vs 2022 com linearização, Infracommerce e SWAP	Var. 2023 vs 2022 sem linearização, Infracommerce e SWAP
Receita Bruta	353.007	353.007	305.857	305.857	15,4%	15,4%
Impostos e descontos	-44.605	-45.006	-40.387	-41.215	10,4%	9,2%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-5.730	-	-11.829	-	-51,6%	-
Receita Líquida	302.672	308.001	253.641	264.642	19,3%	16,4%
Custos e Despesas	-108.519	-108.519	-99.399	-99.399	9,2%	9,2%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais ⁽¹⁾	5.688	9.138	12.119	10.649	-53,1%	-14,2%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-4.348	389	300	300	-1547,2%	29,5%
EBITDA	195.493	209.009	166.661	176.192	17,3%	18,6%
Margem EBITDA	64,6%	67,9%	65,7%	66,6%	-1,1 p.p.	1,3 p.p.
Depreciação e Amortização	-43.481	-43.481	-38.860	-38.860	11,9%	11,9%
EBIT	152.012	165.528	127.801	137.332	18,9%	20,5%
Margem EBIT	50,2%	53,7%	50,4%	51,9%	-0,2 p.p.	1,8 p.p.
Receitas Financeiras	60.202	53.183	18.127	21.809	232,1%	143,9%
Despesas Financeiras	-117.130	-117.130	-105.881	-108.766	10,6%	7,7%
Valor justo de instrumento de capital	-2.141	-	-270.376	-	-99,2%	-
IR e CSLL	-14.244	-14.780	98.538	-3.062	n/a	382,7%
Participação dos minoritários	-1.323	-1.323	-1.512	-1.512	-12,5%	-12,5%
Lucro Líquido⁽²⁾	77.377	85.477	-133.303	45.801	n/a	86,6%
Margem Líquida	25,6%	27,8%	-52,6%	17,3%	78,1 p.p.	10,4 p.p.
FFO⁽²⁾	120.858	128.959	-94.443	84.661	n/a	52,3%
Margem FFO	39,9%	41,9%	-37,2%	32,0%	77,2 p.p.	9,9 p.p.

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

(2) Excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce e SWAP de ações. Cálculos de variação 2023 x 2022 foram elaborados pela Companhia.

Contatos de Distribuição

Iguatemi S.A. - CRI Resolução CVM Nº 160



Coordenador Líder

Rafael Cotta
(11) 3383-2099
rafael.cotta@btgpactual.com
Bruno Korkes
(11) 3383-2190
bruno.korkes@btgpactual.com
Victor Batista
(11) 3383-2617
victor.batista@btgpactual.com
Tiago Daer
(11) 3383-3034
Tiago.Daer@btgpactual.com
Jonathan Afrisio
(21) 3262-9795
jonathan.afrisio@btgpactual.com



Coordenador

Guilherme Maranhão
Luiz Felipe Ferraz
Felipe Almeida
Rogério Cunha
Rodrigo Melo
Fernando Shiraishi Miranda
Flavia Neves
Gustavo dos Reis
Raphael Tosta
Rodrigo Tescari
Joao Pedro C. Castro

Tel: (11) 3708-8800
IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br

Fatores de Risco

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

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(ii) A insolvência da Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. Caso seja verificado (i) a insolvência da Emissora, (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de a provação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores; ou

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

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

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

e) riscos da Oferta

(i) Falta de liquidez dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

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

Conforme descrito no Prospecto, haverá o Resgate Antecipado dos CRI caso seja verificado (i) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI; (iii) Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; e (iv) declaração de vencimento antecipado das Debêntures, ficando a Devedora obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Nesses casos, os titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

Fatores de Risco

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Caso ocorra o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, poderá ser afetada negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, a remuneração dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(vii) Risco de pagamento das Despesas pela Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

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

Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

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

Fatores de Risco

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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, gerar atraso e/ou descontos na remuneração dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xii) Quórum de deliberação em Assembleia Especial.

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por Titulares dos CRI (a) em primeira convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; ou (b) em segunda convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos da página [•] 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: Probabilidade Média.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xiv) Risco inerente às Aplicações Financeiras Permitidas.

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

Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xvi) Ausência das informações financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais de 2021 e 2020

As informações financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais de 2021 e 2020 auditadas por auditores de primeira linha e de acordo com a regulamentação vigente, não foram incluídas no presente Prospecto e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, os Investidores podem não possuir a posição econômico-financeira completa da Devedora, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI em informações incompletas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xvii) Riscos relacionados à Tributação dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(xix) Riscos de Formalização do Lastro da Emissão.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

Fatores de Risco

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

a) riscos relacionados à Emissora

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

O Código ANBIMA, em seu artigo 9º, inciso III, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Securitizadora constantes no Prospecto Preliminar. 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. Conseqüentemente, 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: Probabilidade Menor.

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

Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(viii) Risco relacionado a fornecedores da Emissora.

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

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

Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(ix) Regulamentação do mercado de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(I) riscos relacionados à Devedora

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

Fatores de Risco

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de Risco

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Os demais fatores de risco relacionados à Devedora podem ser encontrados no item 4 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80”), incorporado por referência a este Prospecto 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 [•] deste Prospecto.

(II) riscos macroeconômicos

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(ii) Política Monetária.

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos tenderiam a se retrair e assim, o desemprego, e 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: Probabilidade Menor.

Fatores de Risco

(iii) Ambiente Macroeconômico Internacional.

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estejam 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 conseqüentemente sua capacidade de arcar com as obrigações da presente Oferta, podendo gerar prejuízo à Remuneração dos CRI e dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de 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: Probabilidade Menor.

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

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

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

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

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

Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(vi) Efeitos dos mercados internacionais.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.



Guido Oliveira

CFO e Diretor de Relações com Investidores

Marcos Souza

Diretor de Relações com Investidores e Planj. Estratégico

Victor Barbosa

Coordenador de Relações com Investidores

Leticia Figueiredo

Analista de Relações com Investidores

Tel.: +55 11 3137-7037/7134

Site: <https://ri.iguatemi.com.br/>

E-mail: ri@iguatemi.com.br