

PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 189ª EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648

Rua Hungria, 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, CEP 01455-000, São Paulo – SP

Lastreados em créditos imobiliários devidos pela



IGUATEMI

S.A.

IGUATEMI S.A.

Companhia Aberta – Código CVM nº 8672

CNPJ nº 60.543.816/0001-93 | NIRE 35.300.027.248

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

no montante total de

R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACRIJG8

Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACRIJH6

Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRRBRACRIJL4

Código ISIN dos CRI 4ª Série: BRRBRACRIJJ2

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

Esta classificação foi realizada em 19 de setembro de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Foi requerido o registro automático da Oferta perante a CVM em 19 de setembro de 2023.

A OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com o BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 46.482.072/0001-13 ("Coordenador Líder") e o BANCO ITAÚ BBA S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Banco Itaú", quando denominado em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), estão realizando uma oferta pública de distribuição de 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, em quatro séries ("CRI", da 189ª emissão da Emissora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário dos CRI"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de outubro de 2023 ("Data de Emissão dos CRI") o valor total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo que valor dos CRI da primeira série ("CRI 1ª Série"), o valor dos CRI da segunda série ("CRI 2ª Série"), o valor dos CRI da terceira série ("CRI 3ª Série") e o valor dos CRI da quarta série ("CRI 4ª Série") serão definidos conforme demanda pelos CRI de cada série, apurado em Procedimento de Bookbuilding, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente) e do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 189ª Emissão, em Quatro Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi S.A.", celebrado em 18 de setembro de 2023 ("Termo de Securitização"), entre a Emissora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI ("Agente Fiduciário").

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados pela 4ª (quarta) emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, em quatro séries, da IGUATEMI S.A., inscrita CNPJ sob o nº 60.543.816/0001-93 ("Devedora"), subscritas diretamente pela Securitizadora, para vinculação aos CRI ("Créditos Imobiliários" e "Debêntures", respectivamente); representados por 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária ("CCI"), a serem emitidas pela Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural", celebrado entre a Emissora e a Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931").

O prazo de vencimento dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série será de 1.828 (um mil, oitocentos e vinte e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de outubro de 2028 ("Data de Vencimento dos CRI 1ª Série" e "Data de Vencimento dos CRI 2ª Série"); e o prazo de vencimento dos CRI 3ª Série e dos CRI 4ª Série será de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI 3ª Série" e "Data de Vencimento dos CRI 4ª Série", em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, Data de Vencimento dos CRI 2ª Série e Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, as "Datas de Vencimento"), ressalvadas hipóteses de liquidação do patrimônio separado e resgate antecipado da totalidade dos CRI, previstas no Termo de Securitização e neste Prospecto.

O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente. Os CRI serão remunerados da seguinte forma: (i) sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado em procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRI ("Procedimento de Bookbuilding"), correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI") acrescida de sobretaxa de até 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 1ª Série"); (ii) sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a, no máximo, 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI ("Remuneração dos CRI 2ª Série"); (iii) sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a, 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI acrescida de sobretaxa de até 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 3ª Série"); e (iv) sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a, no máximo, 106,00% (cento e seis inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI ("Remuneração dos CRI 4ª Série", quando denominado em conjunto com Remuneração dos CRI 1ª Série, Remuneração dos CRI 2ª Série e Remuneração dos CRI 3ª Série, a "Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com as fórmulas indicadas na página 8 deste Prospecto.

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

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO INDICADOS NAS PÁGINAS 20 A 34 DESTA PROSPECTO.

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

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

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

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 26 DE SETEMBRO DE 2023. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 39 DESTA PROSPECTO.

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

A data deste Prospecto é 19 de setembro de 2023.



Coordenador Líder



Assessor Jurídico dos Coordenadores

PINHEIRONETO
ADVOGADOS



Coordenador



Assessor Jurídico da Devedora

TAUILICHEQUER
MAYER BROWN

IGUATEMI
S.A.





IGUATEMI
S.A.

(está página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	4
2.1 Breve Descrição da Oferta.....	5
2.2. Apresentação da Emissora.....	5
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	6
2.4. Identificação do Público-Alvo.....	6
2.5. Valor Total da Oferta.....	7
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta	7
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	15
3.1. Destinação de Recursos pela Emissora	15
3.2. Destinação de Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos.....	15
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado.....	19
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providencias que serão adotadas	19
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar.....	19
4. FATORES DE RISCO	20
5. CRONOGRAMA DA OFERTA	36
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....	38
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	39
7.1. Eventuais restrições à transferência dos CRI.....	39
7.2. Inadequação do Investimento.....	39
7.3. Eventual Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	39
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	41
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	41
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	44
8.3. Autorizações Societárias necessárias à Oferta	44
8.4. Regime de Distribuição.....	45
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa (“Plano de Distribuição”)	45
8.6. Formador de Mercado	48
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização	48
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento	48
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....	49
9.1. Possibilidade de Acrescentar, Remover ou Substituir os Créditos Imobiliários	49
9.2. Reforços de Créditos e Outras Garantias	49
9.3. Instrumentos Derivativos	49
9.4. Política de Investimento.....	49
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	50
10.1. Características Gerais dos Créditos Imobiliários	50
10.2. Descrição de forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão.....	52
10.3. Indicação dos níveis de contração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os calores mobiliários ofertados.	52
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito.....	52
10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento	52





10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.	52
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais.	52
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados.	53
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos.	53
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:	59
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários.....	60
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	61
11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização.	61
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil	61
12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA	62
12.1. Principais Características da Devedora	62
12.2. Nome do Devedor ou do Obrigado Responsável pelo Pagamento ou pela Liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos Ativos que Compõem o Patrimônio da Securitizadora ou do Patrimônio Separado, composto pelos Direitos Creditórios Sujeitos ao Regime Fiduciário que Lastreiam a Operação; Tipo Societário e Características Gerais de seu Negócio; Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios Cedidos; Disposições Contratuais Relevantes a eles relativas.	65
12.3. Em se tratando de Devedores ou Coobrigados Responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios, Demonstrações Financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por Auditor Independente Registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....	65
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado.....	66
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios.	68
13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	69
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	72
14.1. Condições do Contrato de Distribuição.....	72
14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta.....	72
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	74
15.1. Formulário de Referência da Emissora atualizado, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:	74



15.2. Informações financeiras trimestrais relativas ao períodos findos em 30 de junho de 2023 e 31 de março de 2023, bem como as demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, findos em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 com suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes, da Securitizadora, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo: 74

15.3. Informações financeiras trimestrais relativas aos períodos findos em 30 de junho de 2023 e 31 de março de 2023, bem como as demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, findos em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 com suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes, da Devedora, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo: 75

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS 76

16.1. Emissora 76

16.2. Coordenadores 76

16.3. Assessores Legais 76

16.4. Auditores Independentes 76

16.5. Agente Fiduciário 77

16.6. Banco Liquidante 77

16.7. Instituição Custodiante 77

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES 78

ANEXOS

ANEXO I - Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora 97

ANEXO II - Estatuto Social da Securitizadora 109

ANEXO III - Reunião do Conselho de Administração da Devedora 133

ANEXO IV - Estatuto Social da Devedora 149

ANEXO V - Termo de Securitização 189

ANEXO VI - Escritura de Emissão de Debêntures 363

ANEXO VII - Escritura de Emissão de CCI 435

ANEXO VIII - Declaração de que o registro na CVM da Emissora se encontra atualizado 471

ANEXO IX - Declaração da Emissora atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 479

ANEXO X - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 24, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160 487

ANEXO XI - Declaração da Instituição Custodiante 491

ANEXO XII - Relatório de Classificação de Risco Preliminar dos CRI 499



(está página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A PRESENTE SEÇÃO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 20 A 34 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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

2.1 Breve Descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública de 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em até 4 (quatro) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI, perfazendo o valor de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), da 189ª emissão da Emissora, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo da Resolução CVM 160.

A distribuição pública dos CRI será coordenada pelos Coordenadores, nos termos do “*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (quatro) Séries da 189ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” celebrado entre a Emissora, os Coordenadores, e a Devedora (“**Contrato de Distribuição**”), com possibilidade de participação de instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, na qualidade de participantes especiais, que poderão ser contratadas pelo Coordenador Líder (“**Participantes Especiais**”) e contará com a garantia firme de colocação dos Coordenadores com relação ao Valor Total da Emissão (“**Garantia Firme**”), sendo certo que a prestação da garantia firme se dará em caráter individual e não solidário, nos termos do Contrato de Distribuição.

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

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

2.2. Apresentação da Emissora

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

Breve Histórico

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

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

A Opea Securitizadora S.A. realizou 34 emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e 9 emissões de Certificado de Recebíveis do Agronegócio em 2023, e auferiu um resultado bruto de R\$ 6.470 mil até 30 de junho de 2023.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data base 30 de setembro de 2022)	O capital social está dividido em 7.927.248 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 17.311.097,28, dos quais R\$ 16.202.000,00 (dezesseis milhões e duzentos e dois mil reais) estão totalmente integralizados.
Patrimônio Líquido da Emissora	O Patrimônio Líquido é R\$18.242.000,00 (dezoito milhões, duzentos e quarenta e dois mil reais), em 30 de setembro de 2022.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social	Opea Capital S.A.: detém 7.927.248 (sete milhões, novecentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta e oito) ações ordinárias, representativas de aproximadamente 100%.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 30 de setembro de 2022/2023):	610733
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 30 de setembro de 2022/2023):	R\$ 58.10072.180.000.000,00
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 30 de setembro de 2022/2023):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 30 de setembro de 2022/2023):	0%

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

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

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

Adicionalmente, para fins do parágrafo único do artigo 6º do Anexo I, do *Código de Ofertas Públicas*, em vigor desde 02 de janeiro de 2023 ("**Código ANBIMA**"), e de acordo com as o artigo 4º das "*Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05*", de 6 de maio de 2021, a Emissora destaca que os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** "Corporativo", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** "Concentrado", tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento "Shopping e lojas", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "f" das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** são lastreados nas Debêntures, que se enquadra na categoria "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA .

2.4. Identificação do Público-Alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente:

(1) aos investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 30**"), quais sejam: **(i)** instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; **(ii)** companhias seguradoras e sociedades de capitalização; **(iii)** entidades abertas e fechadas de previdência complementar; **(iv)** pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões

de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; **(v)** fundos de investimento; **(vi)** clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; **(vii)** agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; **(viii)** investidores não residentes; e **(ix)** fundos patrimoniais (“**Investidor Profissional**”); e

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

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da oferta será de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, sendo que o valor a ser alocado em cada série será definido em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI não poderá exercer o Valor Total da Emissão.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

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

- (a) Valor Nominal Unitário dos CRI.** O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (b) Quantidade de CRI.** serão emitidos 500.000 (quinhentos mil) CRI, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI não poderá exercer o Valor Total da Emissão;
- (c) Opção de Lote Adicional.** Não há previsão de Opção de Lote Adicional.
- (d) Código ISIN dos CRI 1ª Série:** BRRBRACRIJG8.
Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACRIJH6.
Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRRBRACRIJI4.
Código ISIN dos CRI 4ª Série: BRRBRACRIJJ2.
- (e) Classificação de Risco.** Foi contratada a **Fitch Ratings Brasil Ltda.** (“**Agência de Classificação de Risco**”), em atenção ao disposto no artigo 33, §11 da Resolução CVM 60, para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Oferta, que atribuiu o *rating* preliminar “AAA(bra)” aos CRI. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** monitorar trimestralmente e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação das Debêntures; **(b)** permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e **(c)** entregar à Emissora cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios da classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal classificação de risco, a Devedora deverá contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação da Emissora, bastando notificar a Emissora, desde que tal agência de classificação de risco seja **Standard & Poor's** ou **Moody's** ou outra agência de classificação de risco desde que aprovada por Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para este fim.

A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://www.opecapital.com/> (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 189ª EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE

RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

- (f) **Data de Emissão.** Os CRI serão emitidos em 15 de outubro de 2023.
- (g) **Prazo e Data de Vencimento.** O prazo dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série será de 1.828 (um mil, oitocentos e vinte e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de outubro de 2028; e o prazo de vencimento dos CRI 3ª Série e dos CRI 4ª Série será de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2030, ressalvadas hipóteses de liquidação do patrimônio separado e resgate antecipado da totalidade dos CRI, previstas no Termo de Securitização e neste Prospecto.
- (h) **Indicação sobre a Admissão à Negociação em Mercados Organizados de Bolsa ou Balcão.** Os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.
- (i) **Juros Remuneratórios e Atualização Monetária – Índices e Forma de Cálculo.** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

Remuneração dos CRI 1ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“**Taxa DI**”) acrescida de sobretaxa de até 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 1ª Série**”). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento.

Remuneração dos CRI 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a, no máximo, 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“**Remuneração dos CRI 2ª Série**”). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento.

Remuneração dos CRI 3ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a, 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI acrescida de sobretaxa de até 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 3ª Série**”). A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento.

Remuneração dos CRI 4ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a, no máximo, 106,00% (cento e seis inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“**Remuneração dos CRI 4ª Série**”). A Remuneração dos CRI 4ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 4ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 4ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento.

A Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 3ª Série serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

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



Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série ou da Remuneração dos CRI 3ª Série, conforme aplicável, devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série ou da Remuneração dos CRI 3ª Série, conforme aplicável, até a data de cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série ou da Remuneração dos CRI 3ª Série, conforme aplicável, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

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

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

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

Onde:

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

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

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

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

Onde:

Spread = a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*.

n = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 1ª Série ou da Remuneração dos CRI 3ª Série, conforme aplicável, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

Observações:

(a) O fator resultante da expressão $[1 + \text{TDI}_k]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.

(b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + \text{TDI}_k]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

(c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Remuneração dos CRI 2ª Série e a Remuneração dos CRI 4ª Série serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série ou da Remuneração dos CRI 4ª Série, conforme aplicável, devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª e 4ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

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

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

P = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

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

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

Onde:

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

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

Observações:

(a) O fator resultante da expressão [1+ TDI_k x p/100] é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.

(b) Efetua-se o produtório dos fatores diários [1+ TDI_k x p/100] sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

(c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

(d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Indisponibilidade da Taxa DI

Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada na apuração de TDik a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

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

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

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

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

CRI 1ª Série e CRI 2ª Série	CRI 3ª Série e CRI 4ª Série
Data de Pagamento	Data de Pagamento
15/04/2024	15/04/2024
15/10/2024	15/10/2024
15/04/2025	15/04/2025
15/10/2025	15/10/2025
15/04/2026	15/04/2026
15/10/2026	15/10/2026
15/04/2027	15/04/2027
15/10/2027	15/10/2027
17/04/2028	17/04/2028
16/10/2028	16/10/2028

CRI 1ª Série e CRI 2ª Série	CRI 3ª Série e CRI 4ª Série
Data de Pagamento	Data de Pagamento
-	16/04/2029
-	15/10/2029
-	15/04/2030
-	15/10/2030

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

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

Amortização dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série. O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série serão integralmente amortizados, em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, conforme o caso.

Amortização dos CRI 3ª Série e dos CRI 4ª Série. O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série e o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas, conforme cronograma abaixo:

Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série
1ª	15 de outubro de 2029	50,0000%
2ª	15 de outubro de 2030	100,0000%

(m) **Hipóteses de liquidação antecipada dos CRI.** Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado (“**Resgate Antecipado dos CRI**”), nas seguintes hipóteses: **(i)** Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; **(ii)** Resgate Antecipado dos CRI em decorrência da Indisponibilidade da Taxa DI; **(iii)** Resgate Antecipado dos CRI em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; **(iv)** Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Vencimento Antecipado das Debêntures; e **(v)** Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures. Adicionalmente, os CRI poderão ser objeto de amortização antecipada, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (“**Amortização Antecipada dos CRI**”), na hipótese de Amortização Antecipada dos CRI em decorrência da Amortização Antecipada das Debêntures. **Para mais informações sobre as hipóteses do Resgate Antecipado dos CRI e da Amortização Antecipada dos CRI veja a Seção 10.9, na página 53 deste Prospecto.**

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

(o) **Lastro.** Os CRI terão como lastro os Créditos Imobiliários consubstanciados nas Debêntures, emitidas pela Devedora em favor da Emissora. **Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção "10. Informações sobre os direitos creditórios", na página 50 deste Prospecto.**

(p) **Existência ou Não de Patrimônio Separado.** Nos termos previstos na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado, sendo que os direitos objeto de regime fiduciário constituem patrimônio separado da Emissora, não se confundindo com o seu patrimônio comum, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI.

(i) **Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.** A critério dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (“**Eventos de Inadimplemento da Emissora**”): **(i)** insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, por culpa ou dolo da Emissora; **(ii)** pedido ou requerimento

de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores; **(iii)** requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(iv)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; **(v)** pedido de autofalência formulado pela Emissora; **(vi)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado; **(vii)** inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento; **(viii)** violação pela Emissora de qualquer dispositivo das Normas Anticorrupção, da Legislação Socioambiental, Legislação de Proteção Social e/ou da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada (“**Lei Geral de Proteção de Dados**”); **(ix)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou **(x)** em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial. O procedimento para liquidação do Patrimônio Separado está previsto no Termo de Securitização.

(q) Tratamento Tributário

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

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

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

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

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

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota 15%, de acordo com o artigo 3º da Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei n.º 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015, exceção feita aos bancos, cuja alíquota voltou a ser de 20% a partir de 1º de março de 2020, por força do artigo 32 da Emenda Constitucional n.º 103, de 12 de novembro de 2019. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, “a”, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

De acordo com a posição da RFB, 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.

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.

IOF/Câmbio

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

IOF/Títulos

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

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



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Destinação de Recursos pela Emissora

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

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

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora diretamente e/ou pelas suas controladas, diretas ou indiretas, e/ou investidas, considerando inclusive o condomínio ou consórcios dos *shopping centers*, nos termos da tabela abaixo comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento e reforma dos imóveis abaixo indicados (“*Imóveis Destinação*”), nos termos do artigo 4º, § único do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021.

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	Consórcio/Condomínio do Shopping Center
IGUATEMI SÃO PAULO	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	10.060	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS - 78,64% SISP PARTICIPACOES LTDA - 21,36%	COND.SHOP.CENTR IGUATEMI (58,757%)
PRAIA DE BELAS	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90110-001– Porto Alegre, RS	56.973,56.974,56.975,56.976,56.977,56.978,56.979,56.980,56.981,56.982,56.983,56.984.	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA (57,545%)
IGUATEMI CAMPINAS	Avenida Iguatemi, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	142.598,142.599,142.600,142.601,142.602,142.603,142.604,142.605,142.606,142.607,142.609,142.610,142.611,142.612,142.613,142.614,142.615,142.616,142.617,142.618,142.619,142.620,142.621,142.622,142.623,142.624,142.625,142.626,142.627,142.628,142.629,142.630,142.631,142.632,142.633,142.634,142.635,142.636,142.637,142.638,142.639,142.640,142.641,142.642,142.643,142.644,142.645,142.646,142.647,142.648,142.649,142.650,142.651,142.652,142.653,142.654,142.655,142.656,142.657,142.658,142.659,142.660,142.661,142.664,142.665,142.666,142.667,142.668,142.669,142.670,142.671,142.672,142.673,142.674,142.675,142.676,142.677,142.678,142.679,142.680,142.681,142.682,142.683,142.684,142.685,142.686,142.687,142.688,142.689,142.690,142.691,142.692,142.693,142.694,142.695,142.696,142.697,142.698,142.699,142.700,142.701,142.702,142.703,142.704,142.705,142.706,142.707,142.708,142.709,142.710,142.711,142.712,142.713,142.714,142.715,142.716,142.717,142.718,142.719,142.720,142.721,142.722,142.723,142.724,142.725,142.726,142.727,142.728,142.729,142.730,142.731,142.732,142.733,142.734,142.735,142.736,142.737,142.738,142.739,142.740,142.741,142.742,142.743,142.744,142.745,142.746,142.747,142.748,142.749,142.750,142.751,142.752,142.753,142.754,142.755,142.756,142.757,142.758,142.759,142.760,142.761,142.762,142.763,142.764,142.765,142.766,142.767,142.768,142.769,142.770,142.771,142.772,142.773,142.774,142.775,142.776,	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS (70%)

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	Consórcio/Condomínio do Shopping Center
		142.777,142.778,142.779,142.780,142.781,142.782,142.783,142.784,142.785,142.786,142.787,142.788,142.789,142.790,142.791,142.792,142.793,142.794,142.795,142.796,142.797,142.798,142.799,142.800,142.802,142.803,142.804,142.805,142.806,142.807,142.808,142.809,142.810,142.811,142.812,142.813,142.814,142.815,142.816,142.817,142.818,142.819,142.820,142.821,142.822,142.824,142.825,142.826,142.827,142.828,142.829,142.830,142.831,142.832,142.833,142.834,142.835,142.836,142.839,142.840,142.841,142.842,142.843,142.844,142.845,142.846,142.847,142.848,142.849,142.850,142.851,142.852,142.853,142.854,142.855,142.857,142.858,142.859,142.860,142.861,142.862,142.863,142.866,142.868,142.869,142.870,142.871,142.873,142.874,142.875,142.876,142.877,142.878,142.879,142.880,142.881,142.882,142.883,142.884,142.885,142.886,142.887,142.888,142.889,142.890,142.891,142.892,142.893,142.894,142.895,142.896,142.897,142.898,142.899,142.900,142.901,142.902,142.903,142.904,142.905,142.909,		
MARKET PLACE	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	216.004,215.939,215.978,215.936,154.416,215.957,215.932,215.990,154.316,215.909,215.933,215.956,215.961,215.988,215.969,216.003,215.987,215.971,215.973,215.930,154.354,154.415,154.357,154.358,215.954,215.945,215.974,215.965,215.940,215.951,154.324,154.325,154.326,154.313,215.968,215.989,215.909,215.908,154.315,154.306,215.967,215.944,215.964,215.958,215.966,215.959,154.405,215.962,154.394,154.402,215.980,154.404,154.375,215.981,215.972,215.975,215.993,215.994,215.955,215.915,215.970,154.365,215.946,215.931,154.393,154.391,215.953,215.963,154.403,215.982,215.960,215.948,154.399,154.308,154.340,215.977,154.314,154.309,215.929,215.983,215.984,215.913,154.390,215.911,154.383,154.301,,154.395,154.332,154.342,154.411,154.412,154.331,154.363,154.341,154.341,215.943,215.942,215.992,215.995,215.935,215.991,154.410,154.349,215.934,215.938,215.976,215.998,215.999,216.000,215.996,216.002,154.288,215.910,154.382,154.384,154.359,154.385,154.310,154.303,215.941,215.917,215.985,215.986,215.950,154.302,215.914,215.949,215.947	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (100%)
TOWERS MARKET PLACE	Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	215.928,215.919,215.979,215.937,154.329,154.330,215.997,216.001,215.927,215.952,215.922,215.923,215.916,215.918,215.925,215.920,215.921,215.924,215.926,215.912	MARKET PLACE TORRES LTDA.	MARKET PLACE TORRES LTDA. (100%)
SPHI	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	97.208,97.333,97.445,97.225,97.440,97.439,97.362,97.427,97.420,97.434,97.444,97.419,97.442,97.443,97.381,97.426,97.383,97.310,97.441,97.252,97.209,97.278,97.311,97.223,97.216,97.253,97.222,97.387,97.265,97.384,97.330,97.203,97.276,97.232,97.273,97.382,97.217,97.373,97.280,97.351,97.212,97.393,97.404,97.312,97.291,97.376,97.283,97.259,97.360,97.284,97.315,97.364,97.289,97.301,97.341,97.323,97.355,97.347,97.361,97.334,97.235,97.215,97.250,97.328,97.409,97.262,97.411,97.316,97.238,97.296,97.417,97.421,97.436,97.357,97.266,97.285,97.346,97.399,97.274,97.332,97.277,97.339,97.433,97.400,97.412,97.272,97.392,97.428,97.437,97.374,97.264,97.368,97.263,97.279,97.336,97.388,97.369,97.256,97.410,	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (12,223%)

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	Consórcio/Condomínio do Shopping Center	
		97.254,97.390,97.391,97.331,97.366,97.322,97.228,97.358,97.401,97.281,97.271,97.321,97.408,97.397,97.363,97.243,97.299,97.307,97.282,97.389,97.245,97.348,97.354,97.396,97.302,97.300,97.424,97.298,97.237,97.294,97.269,97.379,97.365,97.349,97.350,97.352,97.353,97.402,97.406,97.356,97.403,97.405,97.416,97.314,97.337,97.338,97.308,97.407,97.340,97.385,97.386,97.261,97.318,97.319,97.320,97.370,97.371,97.372,97.233,97.324,97.375,97.422,97.423,97.429,97.430,97.431,97.432,97.435,97.367,97.335,97.290,97.234,97.342,97.249,97.204,97.248,97.305,97.325,97.214,97.242,97.415,97.359,97.246,97.306,97.303,97.258,97.227,97.326,97.327,97.317,97.418,97.260,97.398,97.224,97.230,97.231,97.267,97.268,97.377,97.378,97.286,97.287,97.288,97.343,97.394,97.395,97.344,97.345,97.275,97.247,97.304,97.251,97.309,97.205,97.226,97.257,97.255,97.219,97.220,97.221,97.229,97.313,97.244,97.206,97.218,97.413,97.207,97.425,97.292,97.236,97.241,97.211,97.414,97.213,97.270,97.239,97.240,97.293,97.295,97.297,97.329,97.210,97.438,97.380,97.202			
SPHI II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	66.322, 98.107, 111.344	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (9,418%)	
IGUATEMI PORTO ALEGRE	Avenida João Wallig, nº 1800, Passo d'Areia, CEP 91340-000 – Porto Alegre, RS	57.784,57.720,57.704,57.708,57.705,57.761,57.707,57.752,57.741,57.770,57.750,57.725,57.709,57.795,57.731,57.769,57.796,57.710,57.728,57.727,57.808,57.779,57.712,57.744,57.739,57.780,57.787,57.726,57.745,57.765,57.802,57.797,57.781,57.782,57.783,57.730,57.774,57.775,57.776,57.767,57.751,57.729,57.748,57.713,57.716,57.736,57.788,57.798,57.801,57.786,57.724,57.735,57.803,57.804,57.747,57.794,57.791,57.800,57.742,57.732,57.749,57.807,57.715,57.743,57.789,57.771,57.773,57.777,57.778,57.723,57.711,57.738,57.740,57.799,57.806,57.734,57.746,57.759,57.760,57.763,57.764,57.792,57.793,57.805,57.737,57.766,57.768,57.714,57.757,57.785,57.753,57.762,57.718,57.719,57.721,57.755,57.733,57.722,57.717,57.772,57.756,57.754,57.758,57.702,57.706,57.790		IGUATEMI S.A	ADMINISTRADORA GAUCHA DE SHOPPING (36%)
ESPLANADA	Avenida Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	1885 - Votorantim / 62.015 - Sorocaba	AMUCO SHOPPING LTDA - 52,08% FLEURY ALLIEGRO IMOVEIS LTDA - 1,134%	CONDOMINIO VOLUNTARIO ESPLANADA SHOPPING CENTER (53,214%)	
GALLERIA	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	nº 140.265	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.(100%)	
IGUATEMI JK	Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 – São Paulo, SP	nº196.211 (Shopping Bloco C) e nº 196.210 (Estacionamento C)	IGUATEMI S.A - 56% JK EMPREENDIMENTO IGUATEMI S.A - 44%	CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI (100%)	
IGUATEMI ALPHAVILLE	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Unid. Shopping Center nº160.221 Unid. Garagem nº 160.222	SCIALPHA PARTICIPACOES LTDA	CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE (78%)	
RIBEIRÃO PRETO	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	147315	SCIRP PARTICIPACOES LTDA	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRAO PRETO (88%)	
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, Iguatemi, CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	146015	SJRP IGUATEMI EMPREENDIMENTOS LTDA	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI SAO JOSE DO RIO PRETO (88%)	

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	Consórcio/Condomínio do Shopping Center
IGUATEMI ESPLANADA	Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Parque Bela Vista, CEP 18110-650 – Votorantim, SP	nº15.396 (Shopping Center Fase 1) e nº 15.397 (Estacionamento Fase 1)	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ESPLANADA (65,716%)
OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	105276	IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PLATINUM OUTLET (41%)
OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 88200-000 – Tijucas, SC	36724	CSC 142 PARTICIPACOES LTDA.	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION SANTA CATARINA (54%)

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

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados com a emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma dos Imóveis Destinação, nos termos do artigo 4º, § único do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

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

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

e) riscos da Oferta

(i) Falta de liquidez dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

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

O pagamento do valor da integralização das Debêntures somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição. O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese de não atendimento de uma ou mais condições precedentes, a Emissão e a Oferta não serão efetivadas e não produzirão efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar 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 na página 53 deste Prospecto, haverá o Resgate Antecipado dos CRI caso seja verificado (i) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI; (iii) Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; e (iv) declaração de vencimento antecipado das Debêntures, ficando a Devedora obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o

consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Nesses casos, os titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

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

A Devedora poderá realizar a Amortização Antecipada das Debêntures, e, conseqüentemente, a Emissora estará obrigada a amortizar antecipadamente os respectivos CRI, nos termos e condições previstos na página 53 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 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.

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.

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 14 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 à tais informações. A realização de auditoria jurídica nos termos mencionados neste item não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão. Eventuais contingências da Devedora e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento sob as Debêntures e, com efeito, o pagamento dos CRI e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xiv) Risco inerente às Aplicações Financeiras Permitidas.

Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os ativos financeiros passíveis de investimento pela Emissora junto às instituições autorizadas e/ou suas partes relacionadas, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI. Para fins deste Prospecto, “**Aplicações Financeiras Permitidas**” são as aplicações financeiras que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha,



tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização. As Aplicações Financeiras Permitidas deverão ser, obrigatória e previamente, validadas junto à Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xvi) Ausência das informações financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais de 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.

(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.

f) riscos relacionados à Emissora

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração

superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando a capacidade financeira da Emissora, o que poderia impactar indiretamente suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

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 conseqüentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora, podendo afetar a capacidade da Emissora de gerar resultados, o que poderia impactar as atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(g) riscos relacionados à Devedora

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

A situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados pelas condições econômicas no país. Futuras reduções nas taxas de crescimento do Brasil podem afetar o consumo dos produtos da Devedora e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente sua estratégia de negócio, seus resultados operacionais bem como sua própria condição financeira. O governo brasileiro

ocasionalmente faz alterações nas políticas e regulamentações. A política econômica brasileira pode ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, e sobre as condições e preços de mercado dos títulos do governo brasileiro, detidos pela Devedora.

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

Os contratos de locação com os lojistas dos shopping centers da Devedora e de suas Controladas são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Os demais fatores de risco relacionados à Devedora podem ser encontrados no item 4 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80”), incorporado por referência a este Prospecto 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 74 deste Prospecto.

(h) riscos macroeconômicos

(i) Inflação.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(ii) Política Monetária.

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

(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 estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Devedora, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora, afetando sua capacidade financeira e 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.

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.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

5. CRONOGRAMA DA OFERTA

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

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

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

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

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

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

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

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

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

- (i) **Manifestação de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação.** Os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimentos direcionados aos Coordenadores, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na página 39 deste Prospecto.



- (ii) **Subscrição, integralização dos CRI.** Os CRI serão integralizados à vista na Conta do Patrimônio Separado, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI. Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira data de integralização dos CRI, serão integralizados na Conta do Patrimônio Separado pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, na respectiva data de subscrição, em moeda corrente nacional, por meio da B3, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série em cada data de integralização dos CRI.
- (iii) **Distribuição junto ao público investidor em geral.** Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.
- (iv) **Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos Coordenadores em decorrência da prestação de garantia firme.** Os CRI poderão ser negociados para o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sem quaisquer alterações em termos e condições previstos neste Prospecto Preliminar para revenda dos CRI adquiridos pelos Coordenadores em razão do exercício da garantia firme, observado o artigo 54 da Resolução CVM 160.
- (v) **Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso.** Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide página 39 deste Prospecto.

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

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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Eventuais restrições à transferência dos CRI

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

7.2. Inadequação do Investimento

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

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

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

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

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

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

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

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

Suspensão ou Cancelamento da Oferta

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

- (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e
- (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.



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

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

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

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

O cumprimento por cada um dos Coordenadores de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da Garantia Firme, está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes, a ser verificado em conjunto ou por cada um dos Coordenadores (“**Condições Precedentes de Distribuição**”):

- (i) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Emissora e à Devedora condição fundamental de funcionamento e regularidade de suas atividades;
- (ii) obtenção, pela Devedora e pela Emissora, de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores), que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão e de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos neste Contrato, sempre em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e ao assessor legal contratado pelos Coordenadores;
- (iii) aprovação da Oferta, inclusive dos termos e condições, e de seus documentos pelos comitês internos dos Coordenadores, incluindo, mas não se limitando, os de crédito, investimento, socioambiental, *compliance* e jurídico;
- (iv) obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário no MDA e negociação no mercado secundário no CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, conforme aplicável;
- (v) conclusão do processo de *due diligence* de forma satisfatória aos Coordenadores, e aprovação da operação em seus comitês, bem como recebimento, em até 1 (um) dia útil antes da data de liquidação da Emissão, de parecer jurídico elaborado pelos Assessores Legais, cujos termos sejam satisfatórios aos Coordenadores;
- (vi) realização de procedimentos de *bring down due diligence* na data anterior ao início do *roadshow*, do Procedimento de *Bookbuilding* e na data de liquidação da Oferta a serem elaboradas de acordo com práticas de mercado e no âmbito do dever de diligência dos Coordenadores;
- (vii) negociação, preparação e formalização de toda a documentação legal necessária à celebração, validade, eficácia e liquidação da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), bem como as usuais de mercado para este tipo de oferta, e demais termos e condições a serem definidos entre as Partes, ao Termo de Securitização, assim como definição das obrigações de fazer e não fazer da Emissora e da Devedora, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos Assessores Legais;
- (viii) contratação, em comum acordo com os Coordenadores, de todos os prestadores de serviço necessários para a consecução da Oferta;
- (ix) fornecimento pela Devedora e pela Emissora, em tempo hábil, de todas as informações, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos da Emissão, nos termos das normas da CVM e dos Códigos ANBIMA. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelos Coordenadores, visando decidir, de forma justificada, e observada à relevância da referida alteração ou incorreção sobre a continuidade do negócio ora proposto. A Devedora e a Emissora são responsáveis pela suficiência, correção, completude e veracidade das informações fornecidas, obrigando-se a indenizar, cada um na medida da sua responsabilidade, os Coordenadores por eventuais prejuízos que comprovadamente tenham sido causados em decorrência de prestação de informações com imprecisões, inveracidades, incorreções ou omissões;
- (x) cumprimento pela Emissora e pela Devedora de todas as obrigações aplicáveis previstas na regulamentação aplicável, especialmente, mas não se limitando, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“**Lei 9.514**”), a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160, no que diz respeito às obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta;

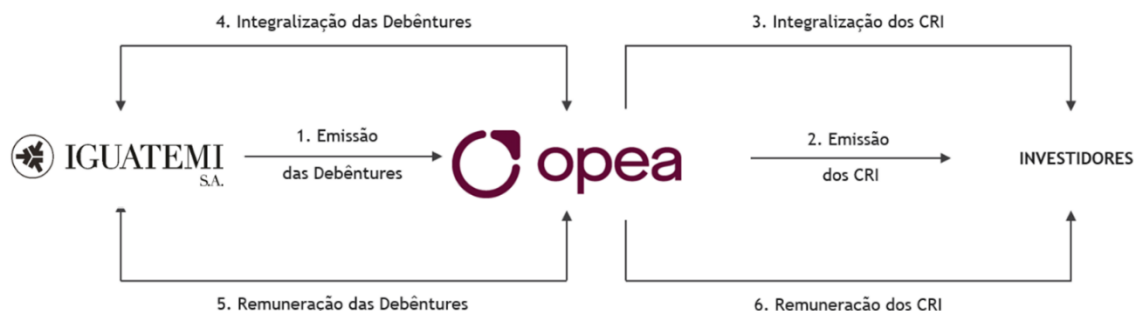
- (xi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e suas Controladas (conforme definido na Escritura) e controladoras junto aos Coordenadores ou suas respectivas controladas, controladoras ou coligadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xii) cumprimento, pela Devedora de todas as suas obrigações e nos Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta;
- (xiii) recolhimento, pela Devedora, de taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, especialmente as taxas e emolumentos cobrados pela B3 para o registro dos CRI em seus ambientes de negociação e a taxa de fiscalização da CVM;
- (xiv) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as declarações feitas pela Emissora e pela Devedora, constantes nos demais documentos relativos à Oferta;
- (xv) a Oferta deverá atender aos requisitos dos Códigos ANBIMA, quando aplicáveis;
- (xvi) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora, de qualquer de suas controladas (conforme definição de controle prevista no “Regulamento de Listagem do Novo Mercado” da B3) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) (“**Grupo Econômico**”) ou processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência da Emissora, da Devedora e/ou de quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos ou processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, da Devedora e/ou de quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos e não devidamente elidido por estas antes da data da realização da Oferta ou processo similar em outra jurisdição; (iv) propositura, pela Emissora, pela Devedora e/ou por quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (v) ingresso pela Emissora, pela Devedora e/ou por quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente de qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição; ou (vi) encerramento das atividades da Emissora e/ou da Devedora;
- (xvii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou de seu Grupo Econômico, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xviii) não ocorrência de qualquer alteração no controle direto ou indireto da Devedora e/ou suas Controladas, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Devedora e/ou suas Controladas, em qualquer operação isolada ou série de operações;
- (xix) inexistência de violação ou indício de violação das Normas Anticorrupção (conforme definido na Escritura de Emissão) na qual a Devedora e/ou qualquer sociedade do seu Grupo Econômico exerçam atividades, bem como inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias que, no entendimento exclusivo dos Coordenadores, possam prejudicar ou tornar desaconselhável a distribuição dos CRI;
- (xx) rigoroso cumprimento pela Devedora da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxi) acordo entre a Devedora e os Coordenadores, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado e as limitações previstas na Resolução CVM 160;
- (xxii) definição da estrutura do CRI, de maneira satisfatória aos Coordenadores;



- (xxiii) que os Créditos Imobiliários estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à aquisição dos Créditos Imobiliários à Emissora;
- (xxiv) cumprimento, pela Emissora e pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta assim como a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado que constarão do Termo de Securitização; e
- (xxv) inexistência de qualquer pendência ou inadimplemento financeiro da Emissora, e da Devedora ou de sociedade de seu Grupo Econômico perante os Coordenadores ou qualquer de suas afiliadas;
- (xxvi) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da *due diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Legais dos Coordenadores nos termos deste Contrato, bem como do processo de *back-up* e *circle up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xxvii) registro da Escritura de Emissão na JUCESP;
- (xxviii) recebimento, pelos Coordenadores, de “CFO Certificate” assinado por representante da Devedora com relação ao Prospecto Preliminar e ao Prospecto Definitivo, na data de disponibilização do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, atestando a consistência entre as informações financeiras constantes dos Prospectos e as demonstrações financeiras da Devedora, se aplicável;
- (xxix) recebimento, pelos Coordenadores, da carta de conforto dos auditores independentes da Devedora com relação aos Prospectos, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, nos termos do parágrafo 11 e 14 da Norma Brasileira de Contabilidade CTA 23 – Emissão de Carta Conforto em Processo de Oferta de Títulos e Valores Mobiliários, emitida pelo CFC (“CTA 23”), relativas (a) ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, e (b) ao período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, auditadas e revisadas, respectivamente;
- (xxx) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Devedora e pela Emissora, atestando que, na data de início da distribuição da Oferta, todas as informações prestadas aos investidores, bem como as declarações feitas pela Emissora e constantes nos documentos da Emissão são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xxxi) obtenção de relatórios de classificações de riscos (*rating*) da Emissão, em escala nacional, equivalente à no mínimo AAA, com perspectiva estável ou positiva da Emissão pela Fitch Ratings ou *rating* equivalente pela Standard & Poor’s ou Moody’s América Latina. A Emissora compromete-se a fornecer informações à agência de classificação de risco contratada, com toda transparência e clareza, para obtenção da mais precisa classificação de risco (*rating*) possível;
- (xxxii) manutenção do setor de atuação da Emissora ou não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado dos CRI, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas, a critério dos Coordenadores; e
- (xxxiii) não ocorrência de qualquer mudança adversa relevante nos mercados financeiro ou de capitais local ou internacional que alterem a razoabilidade econômica da Emissão e tornem inviável ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações aqui previstas, a critério dos Coordenadores.

Na hipótese de não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes de Distribuição, a Emissão e a Oferta não serão efetivadas e não produzirão efeitos com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar 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. **Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção “4. Fatores de Risco”, na página 20 deste Prospecto.**

Fluxograma da Operação



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

- (1) Por meio da Escritura de Emissão, a Devedora emite 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), subscrita integralmente pela Emissora.
- (2) A Emissora realiza a emissão dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização, os quais são distribuídos publicamente no mercado financeiro e de capitais brasileiro pelos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM 160.
- (3) Os investidores subscrevem e integralizam os CRI na Data de Integralização e com os recursos decorrentes da integralização dos CRI a Emissora paga o valor de integralização das Debêntures em favor da Devedora.
- (4) A Devedora realiza o pagamento da amortização e remuneração das Debêntures em conta corrente do Patrimônio Separado em favor da Emissora, que é utilizado para o pagamento da amortização e remuneração dos CRI aos Investidores.
- (5) Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados para o reembolso e pagamento de despesas futuras relacionados ao aluguel de contratos de locação celebrados entre a Emissora e terceiros locadores. **Para mais informações sobre a destinação de recursos, vide item 3.2, na página 15 deste Prospecto.**

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

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

8.3. Autorizações Societárias necessárias à Oferta

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

A emissão das Debêntures e a Oferta foram realizadas com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 18 de setembro de 2023 (“**RCA Devedora**”), cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP e publicada em jornal de grande circulação editado na localidade em que esteja situada a sede da Devedora, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

8.4. Regime de Distribuição

A distribuição pública dos CRI contará com a garantia firme de colocação dos Coordenadores com relação ao Valor Total da Emissão correspondente ao montante total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, **(i)** o Banco Itaú poderá designar o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/4816-09 (“**Itaú Unibanco**”), como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme. Em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela da comissão devido Banco Itaú a título de Comissão de Distribuição (conforme definido abaixo), inclusive o *gross-up* de tributos incidentes sobre tal prêmio, será devida e paga diretamente ao Itaú Unibanco; e **(ii)** o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26 (“**Banco BTG**”) como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme. Em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela da comissão devido ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição (conforme definido abaixo), inclusive o *gross-up* de tributos incidentes sobre tal prêmio, será devida e paga diretamente ao Banco BTG.

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

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

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

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

Os Coordenadores poderão vender até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento os CRI subscritos em virtude do exercício da Garantia Firme. A revenda dos CRI pelos Coordenadores, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita por valor acima ou abaixo do Valor Nominal Unitário.

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

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais Investidores dos CRI, a ser realizado pelos Coordenadores em conjunto com a Devedora e a Emissora, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para determinar **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada; **(ii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e **(iii)** a taxa final para a Remuneração dos CRI para cada série, e, conseqüentemente, para a as taxas para a remuneração das Debênture de cada série. (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

Nos termos do artigo 61, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, os critérios objetivos que presidem a fixação dos juros remuneratórios dos CRI são os seguintes: **(i)** foi estabelecida uma taxa máxima para Remuneração dos CRI de cada série neste Prospecto Preliminar; **(ii)** os investidores poderão indicar, nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, uma taxa mínima de Remuneração dos CRI para cada série, observada a taxa máxima estabelecida para Remuneração dos CRI de cada série, bem como a quantidade de CRI da(s) série(s) que desejam subscrever, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento,

conforme o caso; e **(iii)** serão consideradas as intenções de investimento realizadas por Investidores, admitindo-se a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, que indicaram a menor taxa para a Remuneração dos CRI, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento realizadas por investidores que indicaram taxas superiores até que seja atingido Volume Total de Emissão para definição da taxa final da Remuneração dos CRI, que será a taxa fixada com o Procedimento do *Bookbuilding*.

O procedimento de coleta de intenções de investimento será realizado por meio da apresentação de pedidos de reserva pelos Investidores, por meio de formalização de documento contendo a aceitação dos termos e condições da Oferta ("**Documento(s) de Aceitação da Oferta**") e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, por meio da apresentação pelos Investidores Profissionais às Instituições Participantes da Oferta interessados na subscrição dos CRI de ordens de investimento ("**Ordem de Investimento**"), realizados para os Investidores durante 26 de setembro de 2023 (inclusive) e 09 de outubro de 2023 (inclusive) ("**Período de Reserva**") e para os Investidores Pessoas Vinculadas durante 26 de setembro de 2023 (inclusive) e 29 de setembro de 2023 (inclusive) ("**Período de Reserva Para Pessoas Vinculadas**"), conforme o caso, observados os seguintes procedimentos e condições abaixo descritos:

- (i) durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores interessados poderá efetuar o pedido de reserva perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Documento de Aceitação da Oferta ou o envio da Ordem de Investimento. Os Participantes Especiais consolidarão os pedidos de reserva recebidos e no dia do Procedimento de *Bookbuilding* enviarão uma ordem de investimento consolidada para o Coordenador Líder. O Investidor poderá efetuar um ou mais pedidos de reserva em apenas uma Instituição Participante da Oferta, sem limitação, inexistindo limites máximos de investimento;
- (ii) o Investidor Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, no Documento de Aceitação da Oferta, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso, sob pena de cancelamento de seu pedido de reserva pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o receber;
- (iii) no Documento de Aceitação da Oferta ou na Ordem de Investimento, os Investidores, inclusive os qualificados como Pessoas Vinculadas, poderão indicar uma taxa mínima de Remuneração dos CRI, observado a taxa máximo estabelecido como teto pelos Coordenadores para a Remuneração dos CRI para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, bem como a quantidade de CRI das séries que desejam subscrever, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso;
- (iv) os Documentos de Aceitação da Oferta são irrevogáveis e irretiráveis, exceto nas hipóteses de alteração das circunstâncias ou modificação da Oferta, nos termos da página 39 deste Prospecto, nas quais poderá o referido Investidor desistir do pedido de reserva nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do pedido de reserva à Instituição Participante da Oferta que recebeu o seu Documento de Aceitação da Oferta, em conformidade com as previsões do respectivo Documento de Aceitação da Oferta;
- (v) caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e os Documentos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento formalizados pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, exceto pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que enviarem seus Documentos de Aceitação da Oferta durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas. Caso não seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade dos CRI ofertados, será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, até o percentual de 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (vi) serão atendidas as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores interessados em subscrever os CRI, que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação da Oferta que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a taxa máxima dos CRI da respectiva série), até que seja atingido o Volume Final da Emissão para definição da Remuneração dos CRI da respectiva série, que será a taxa fixada para a Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável a todos os Investidores. Fica claro desde já que Documentos de Aceitação ou Ordens de Investimento de Investidores que indicarem taxas superiores à taxa teto serão automaticamente canceladas;

- (vii) caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Documentos de Aceitação da Oferta recebidos pelos Coordenadores excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidos os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, conforme aplicável a cada série, adicionando-se os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento que indicaram taxas de Remuneração dos CRI superiores até atingir o Volume Total da Emissão para definição da taxa de Remuneração dos CRI para cada série, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Documentos de Aceitação da Oferta e todas as Ordens de Investimento admitidos que indicaram as taxas de Remuneração de CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado no respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, independentemente de quando foi recebido o Documento de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento;
- (viii) a alocação dos CRI entre a(s) série(s) será realizada no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade de CRI a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que, qualquer série poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na(s) série(s) remanescente(s), nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*; e
- (ix) até o final do Dia Útil imediatamente posterior à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, os Coordenadores informarão aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização dos CRI referente aos CRI alocados nos termos acima previstos aos Coordenadores ou ao respectivo Participante Especial que recebeu o Documento de Aceitação da Oferta, com recursos imediatamente disponíveis, observado o Prazo Máximo de Colocação.

Para fins da Oferta, “**Pessoas Vinculadas**” são investidores que sejam, nos termos da Resolução CVM 160: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, da Devedora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora, pelos Coordenadores ou pelos Participantes Especiais; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores ou Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores ou Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores ou Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores ou Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “iii” a “vi”; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

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

Os Coordenadores e os Participantes Especiais recomendam aos Investidores interessados na formalização do Documento de Aceitação da Oferta ou das ordens de investimento, conforme aplicável, que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Documento de Aceitação da Oferta ou intenção de investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de Securitização, neste Prospecto Preliminar, especialmente as informações constantes na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas, incluídos neste Prospecto Preliminar, por referência; **(ii)** verifiquem com a Instituição

Participante da Oferta de sua preferência, antes de formalizarem o seu Documento de Aceitação da Oferta ou a sua intenção de investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do pedido de reserva ou intenção de investimento; e (iii) entrem em contato com os Coordenadores ou com o Participante Especial, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a formalização do Documento de Aceitação da Oferta ou intenção de investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro nos Coordenadores ou no Participante Especial, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelos Coordenadores e pelos Participantes Especiais.

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

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

Liquidação das ordens de investimento

Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, observada possibilidade de ágio ou deságio, na primeira Data de Integralização dos CRI. Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, serão integralizados na conta corrente n.º 99471-4, agência nº 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A (341) (“**Conta do Patrimônio Separado**”) pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização (“**Preço de Integralização**”), de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

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

A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (exclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária à Emissora ou aos Coordenadores.

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

8.6. Formador de Mercado

Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Devedora e à Emissora a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 e em ambiente de negociação de ativos de renda fixa disponível por intermédio da CETIP21. Apesar de tal recomendação, não será contratado formador de mercado para a presente Oferta.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

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

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento

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

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

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

9.2. Reforços de Créditos e Outras Garantias

Não há reforços de créditos e qualquer outra garantia existente.

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

9.3. Instrumentos Derivativos

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

9.4. Política de Investimento

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

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

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

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

10.1. Características Gerais dos Créditos Imobiliários

Os CRI serão lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Debêntures, nos termos previstos no "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Quatro Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi S.A.*" celebrado em 18 de setembro de 2023 ("**Escritura de Emissão**"). As Debêntures possuem as principais características:

<p>Quantidade e valor das Debêntures</p>	<p>Serão emitidas 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, totalizando R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) na data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de outubro de 2023 ("Data de Emissão das Debêntures"), observado que a quantidade de Debêntures que serão alocadas em cada série e a quantidade de séries, serão definidas de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, apuradas conforme demanda pelas Debêntures, por meio do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.</p>
<p>Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures</p>	<p>Não haverá atualização monetária as Debêntures.</p> <p><i>Remuneração das Debêntures 1ª Série:</i> sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa de até 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures 1ª Série"). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração Debêntures 1ª Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento.</p> <p><i>Remuneração das Debêntures 2ª Série:</i> sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a, no máximo, 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI ("Remuneração das Debêntures 2ª Série"). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração Debêntures 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento.</p> <p><i>Remuneração das Debêntures 3ª Série:</i> sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI acrescida de sobretaxa de até 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures 3ª Série"). A Remuneração das Debêntures 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração Debêntures 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento.</p> <p><i>Remuneração das Debêntures 4ª Série:</i> sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 4ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a, no máximo, 106,00% (cento e seis inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI ("Remuneração das Debêntures 4ª Série") e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série, Remuneração das</p>

	<p>Debêntures 2ª Série e Remuneração das Debêntures 3ª Série, “Remuneração das Debêntures”). A Remuneração das Debêntures 4ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 4ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 4ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento.</p> <p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária das Debêntures, Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na página 53 deste Prospecto, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão, sempre nos meses de abril e outubro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 11 de abril de 2024 para todas as séries e, o último, na Data de Vencimento de cada série (cada uma das datas, “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”, quando em conjunto com Data de Amortização das Debêntures, “Data de Pagamento das Debêntures”).</p>									
<p>Prazo de Vencimento das Debêntures</p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na página 53 deste Prospecto: (i) o prazo de vencimento das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série será de 1.823 (um mil, oitocentos e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2028 (“Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série” e “Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série”, respectivamente); e (ii) o prazo de vencimento das Debêntures 3ª Série e das Debêntures 4ª Série será de 2.553 (dois mil, quinhentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2030 (“Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série” e “Data de Vencimento das Debêntures 4ª Série”, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série e a Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série, as “Datas de Vencimento das Debêntures”).</p>									
<p>Períodos de amortização</p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Amortização Extraordinária das Debêntures, Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e resgate antecipado das Debêntures aqui previstas:</p> <p><i>Amortização das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série.</i> O Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série e o Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série serão integralmente amortizados, em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série e na Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série.</p> <p><i>Amortização das Debêntures 3ª Série das Debêntures 4ª Série.</i> O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série e o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 4ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas idênticas, conforme cronograma abaixo: (cada uma, “Data de Amortização das Debêntures”):</p> <table border="1" data-bbox="678 1848 1500 2083"> <thead> <tr> <th>Parcela</th> <th>Data de Amortização do Principal</th> <th>Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1ª</td> <td>10 de outubro de 2029</td> <td>50,0000%</td> </tr> <tr> <td>2ª</td> <td>11 de outubro de 2030</td> <td>100,0000%</td> </tr> </tbody> </table>	Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série	1ª	10 de outubro de 2029	50,0000%	2ª	11 de outubro de 2030	100,0000%
Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série								
1ª	10 de outubro de 2029	50,0000%								
2ª	11 de outubro de 2030	100,0000%								

Destinação de Recursos	Os recursos captados pela Emissora serão utilizados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma dos imóveis indicados na página 15 deste Prospecto. Para mais informações sobre a destinação de recursos, vide item 3.2, na página 15 deste Prospecto.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as Debêntures.

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

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

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

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

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

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

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento

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

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

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

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

Ainda, a Devedora realizou, nos últimos 3 (três) anos, em 30 de setembro de 2022, a Devedora liquidou antecipadamente o empréstimo na modalidade CCB com o Banco Alfa S.A., no valor de R\$50.000, com taxa CDI +2,90% a.a.

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

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

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

As hipóteses de resgate e amortização antecipado, bem como o vencimento antecipado das Debêntures estão descritas na Seção “Principais Características da Oferta”, a partir da página 4 deste Prospecto.

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

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

Amortização Antecipada das Debêntures

Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, (i) a partir do 30º (trigésimo) mês, ou seja, a partir de 13 de abril de 2026, inclusive, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada das Debêntures 1ª Série e Debênture 2ª Série; e (ii) a partir do 36º (trigésimo sexto) mês, ou seja, a partir de 13 de outubro de 2026, inclusive, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada das Debêntures 3ª Série e Debênture 4ª Série (“**Amortização Antecipada das Debêntures**”).

Por ocasião da Amortização Antecipada das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente **(i)** a parcela do valor nominal unitário das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s) ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, a serem amortizadas, acrescido **(ii)** do valor da remuneração das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos até a data das Amortização Antecipada das Debêntures, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Emissão das Debêntures, ou a data do pagamento da remuneração anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada das Debêntures, incidente sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário e **(iii)** de um prêmio de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente entre a data da Amortização Antecipada das Debêntures até a data de vencimento das Debêntures, calculado da seguinte forma:

$$P = [(1 + I)^{du/252} - 1] * VR$$

Onde:

P = prêmio de Amortização Antecipada das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

I = 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento);

VR = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios (se houver); e

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Antecipada das Debêntures (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série (exclusive).

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

A Amortização Antecipada das Debêntures somente será realizada mediante comunicação à Emissora, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da efetiva Amortização Antecipada das Debêntures, devendo a Devedora indicar a data da efetiva realização da Amortização Antecipada das Debêntures, o percentual do Valor Nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures de cada série a ser amortizado, o local de realização e o procedimento de amortização, bem como quaisquer outras informações relevantes relacionadas à Amortização Antecipada das Debêntures, sendo certo que a Amortização Extraordinária das Debêntures somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

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

Resgate Antecipado das Debêntures

Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá (i) a partir do 30º (trigésimo) mês, ou seja, a partir de 13 de abril de 2026, inclusive, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado das Debêntures 1ª Série e/ou Debênture 2ª Série; e (ii) a partir do 36º (trigésimo sexto) mês, ou seja, a partir de 13 de outubro de 2026, inclusive, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado das Debêntures 3ª Série e/ou Debênture 4ª Série (“**Resgate Antecipado das Debêntures**”).

Por ocasião do Resgate Antecipado das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série resgatada, conforme o caso, acrescido da remuneração da respectiva série resgatada, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou a Data de Pagamento da remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures, bem como Encargos Moratórios, se houver, acrescido de um prêmio de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente entre a data do Resgate Antecipado das Debêntures até a data de vencimento das Debêntures, calculado da seguinte forma:

$$P = [(1 + I)^{du/252} - 1] * VR$$

Onde:

P = prêmio do Resgate Antecipado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

I = 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento);

VR = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios (se houver); e

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série.

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

A comunicação do Resgate Antecipado das Debêntures, deverá descrever **(i)** a data de Resgate Antecipado das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** estimativa do montante de Resgate Antecipado das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso.

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

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

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

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

Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI

Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento dos CRI, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na página 7 deste Prospecto, sem que haja acordo sobre o novo índice na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI (“**Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI**”).

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

Eventos de Inadimplemento das Debêntures

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

- (i) decretação de falência da Devedora, de qualquer uma de suas Controladas Relevantes (Controladas Relevantes: Controladas da Devedora que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Devedora, calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) (“Controladores” ou “Controlador”, quando referido individualmente);
- (ii) pedido de autofalência pela Devedora, por qualquer de suas Controladas Relevantes ou por qualquer de seus Controladores;
- (iii) pedido de falência da Devedora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;
- (iv) mediação, conciliação ou pedido de recuperação judicial ou propositura de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores a qualquer Titular ou classe de Titulares, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou plano, conforme o caso, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição;
- (v) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores;
- (vi) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) aprovação, pela Devedora, de:
 - i. incorporação (somente quando a Devedora for a incorporada), fusão ou cisão da Devedora, exceto se:
 - (a) previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou
 - (b) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 06 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, observado os termos da Oferta de Resgate Antecipado acima prevista;



- ii. incorporação de outra(s) sociedade(s), ou incorporação de ações, fusão ou cisão de qualquer controlada da Devedora, exceto se:
 - (a) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI;
 - (b) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 06 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, observado os termos da Oferta de Resgate Antecipado acima prevista;
 - (c) qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Devedora e qualquer das controladas da Devedora (“Controladas”) ou exclusivamente entre as Controladas; ou
 - (d) não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele divulgado no trimestre anterior a emissão das Debêntures;
- (viii) alteração do Controle direto ou indireto da Devedora, exceto se (a) tal alteração tenha sido previamente aprovada pela Emissora conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou (b) tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 03 (três) meses contados da data em que ocorrer a alteração do Controle, da data em que for celebrado acordo para a alteração do Controle ou da data de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- (ix) redução do capital social da Devedora em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do capital social reportado no balanço patrimonial da última informação financeira trimestral ou anual divulgada pela Devedora, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI;
- (x) não pagamento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, à Escritura de Emissão ou aos demais Documentos da Operação, na respectiva data de pagamento das Debêntures prevista, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo vencimento ou do término do prazo de cura eventualmente existente;
- (xi) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social nesta data, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;
- (xii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii) vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Controlada, decorrente de contratos financeiros, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, que não seja pago no prazo previsto no respectivo contrato ou instrumento ou, em sua falta, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento antecipado, observado que o disposto neste inciso não se aplica ao pagamento antecipado voluntário por parte da Devedora e/ou de qualquer Controlada;
- (xiv) protesto legítimo de títulos contra a Devedora ou qualquer de suas Controladas Relevantes, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Emissora que (a) o

protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado ou susgado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado ou garantido em juízo;

- (xv) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos créditos imobiliários originários das Debêntures, da Escritura de Emissão, e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Devedora, pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas ou Controladores; e
- (xvi) não utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na página 15 deste Prospecto.

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

Constituem Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Debêntures:

- (i) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (ii) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento, (a) pela Devedora à Emissora, ou (b) pela Emissora à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (iii) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulado na referida decisão, igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas);
- (iv) alienação, pela Devedora ou por qualquer das Controladas Relevantes da Devedora, de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA consolidado da Devedora, conforme apurado pela última demonstração financeira consolidada da Devedora;
- (v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se incompletas ou incorretas, caso não sejam sanadas no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Devedora à Emissora, ou (b) pela Emissora à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro;
- (vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora nas cláusulas abaixo e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se falsas;
- (vii) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive a Lei nº 12.846/13 a Lei nº 9.613/98, o Decreto nº 11.129/22, o UK Bribery Act e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, conforme alterado(a)(s) e conforme aplicável (em conjunto, "Normas Anticorrupção"), conforme decisão judicial condenatória já legalmente exequível, cujo efeito não tenha sido suspenso ou esteja em análise pelo juízo competente, se assim requerido pela parte;
- (viii) decisão judicial condenatória, que não tenha seus efeitos suspensos, em razão da prática pela Devedora de atos que importem em questões trabalhistas envolvendo trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou incentivo ou proveito criminoso da prostituição; ou em razão da prática, pela Devedora, de atos que importem em danos ou crimes ao meio ambiente; e
- (ix) caso sejam constituídas garantias reais em quaisquer financiamentos presentes ou futuros da Devedora, ainda que na qualidade de devedora ou cessionária de créditos alienados fiduciariamente em operação de securitização, seja por meio de debêntures, notas promissórias comerciais, certificados de recebíveis imobiliários ou instrumentos representativos de endividamento, exceto (a) com a prévia e expressa aprovação da Emissora conforme orientação dos Titulares dos CRI, ou (b) caso a mesma garantia tenha

seido ofertada aos Titulares dos CRI, e em sendo por eles aceita conforme quórum indicado no Termo de Securitização, tal garantia seja devidamente compartilhada em igualdades de condições com a emissão de Debêntures, inclusive no que diz respeito a grau de prioridade; observado que estão excluídas deste item operações de financiamento imobiliário.

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

Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Debêntures, a Emissora deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures e consequente Resgate Antecipado dos CRI, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 16 do Termo de Securitização.

Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, o Titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou seja, em caso (i) de não instalação da referida assembleia especial de Titulares dos CRI, em segunda convocação, (ii) de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) de não ser aprovada deliberação pelo vencimento antecipado na forma prevista no Termo de Securitização, não será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

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

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais documentos da Operação de Securitização, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) remuneração das Debêntures; e (iv) saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de remuneração, encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

Oferta de Resgate Antecipado.

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

A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação individual enviada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 30 (trinta) dias de antecedência da data em que se pretende realizar o resgate antecipado, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) se a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será relativa a uma ou todas as séries; (b) o valor do prêmio de resgate, caso existente; (c) forma de manifestação, à Devedora, pela

Securizadora; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e, consequentemente dos CRI da respectiva série; e (e) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI da respectiva série.

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

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

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

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

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

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

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

Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures

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

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

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

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

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

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

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

Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário e outros prestadores de serviços com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação podem ser encontradas no item “Inadimplemento da Emissora”, na Seção “Destinação de Recursos”, a partir da página 15 deste Prospecto.

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

Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário para verificação dos recursos líquidos das Debêntures podem ser encontradas na Seção “Destinação de Recursos”, a partir da página 15 deste Prospecto.

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

A **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 (“**Instituição Custodiante**”) foi contratada como agente custodiante para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso **(i)** acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso **(i)** e inciso **(ii)** acima.

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

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

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

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

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

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

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

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

12.1. Principais Características da Devedora

A Devedora (anteriormente denominada Jereissati Participações S.A. “Grupo Jereissati”) é constituída sob a forma de sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 00867-2 e com ações negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob forma de ações ordinárias, ações preferencias e Units (representado uma ação ordinária e duas ações preferencias).

O Grupo Jereissati, cujas origens remontam ao início do século no Estado do Ceará com atividades no comércio têxtil, diversificou seus interesses através da criação da Companhia Imobiliária Jereissati em 12 de março de 1946 e da compra da Metalúrgica La Fonte, em 19 de setembro de 1960. A partir de então, o Grupo Jereissati expandiu sua participação em outros setores da economia, sendo hoje um dos maiores grupos privados do país, com expressiva participação no setor de *shopping centers*.

Eventos relevantes no desenvolvimento das atividades da Iguatemi S.A.:

Em 1960, as empresas do Grupo Jereissati adquiriram o controle acionário da Metalúrgica La Fonte S.A., tradicional fabricante de fechaduras e líder no setor de ferragens de alta qualidade, cujo negócio de fechaduras e ferragens foi vendido posteriormente no ano de 1995.

Em 1984, com a reestruturação societária da Metalúrgica La Fonte S.A foi constituída a La Fonte Fechaduras S.A., sob a forma de subsidiária integral, que iniciou suas atividades operacionais em novembro do mesmo ano ao assumir o acervo industrial e comercial da própria Metalúrgica La Fonte S.A.

Neste mesmo ano, a Metalúrgica La Fonte S.A. teve sua razão social alterada para La Fonte Indústria e Comércio S.A., transformando-se em empresa holding, transferindo suas atividades industriais e comerciais para sua controlada La Fonte Fechaduras S.A. Em assembleia realizada em 11 de dezembro de 1984, os acionistas de La Fonte Fechaduras S.A. autorizaram a abertura do capital social da Devedora, passando suas ações a serem negociadas nas bolsas de valores em 30 de abril de 1985, após processo de abertura de capital. Em 2 de abril de 1987, a La Fonte Fechaduras S.A. passou a denominar-se Jereissati Participações S.A.

Em 1996, a então Jereissati Participações S.A. tomou a decisão de crescer ao seu objeto social as atividades de exploração comercial e planejamento de shopping centers e empreendimentos de uso misto e a compra e venda de imóveis, através de sua controlada Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“IESC”), conforme contextualizado abaixo.

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (anteriormente denominada La Fonte Empresa de Shopping Centers S.A.) foi constituída em 23 de maio de 1979 como uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, tendo sido transformada em sociedade por ações em 11 de agosto de 1983.

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

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

Em fevereiro de 2007, a IESC abriu seu capital na bolsa de valores de São Paulo, captando aproximadamente R\$ 550 milhões e tornando-se a primeira companhia de shopping centers a ser listada no Brasil. Em abril foi inaugurado o Iguatemi Florianópolis, consolidando definitivamente sua presença na região Sul do país (30% de participação, sendo 20,0% adquirido enquanto este ainda estava em construção e 10,0% após sua inauguração). Em julho a IESC concluiu a emissão de debêntures quirográficas não conversíveis em ações, captando R\$ 200 milhões (20.000 debêntures ao valor nominal de R\$10 mil cada, em série única, com prazo de 7 anos e vencimento em 1 de junho de 2014). Ainda em 2007, a IESC adquiriu dois novos empreendimentos, o Shopping Center Galleria, na cidade de Campinas (50% de participação) e o Esplanada Shopping Center, na cidade de Sorocaba (38% de participação), consolidando assim a sua presença no interior de São Paulo. Por fim, ainda este ano, a IESC realizou três aumentos de participação nos seus shoppings existentes: (i) aumentou a sua participação em 3% no Iguatemi Rio (atingindo 60,7%), (ii) em 3,78% no Iguatemi Porto Alegre (atingindo 36%), e (iii) em 11% no Iguatemi São Paulo (atingindo 50,12%).

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

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

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

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

Em 1º de fevereiro de 2012, a IESC realizou emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, a 3ª emissão da IESC, captando o corresponde a R\$300 milhões (30.000 debêntures ao valor nominal de R\$10 mil reais cada, em série única, com prazo de 6 anos e vencimento no dia 1º de fevereiro de 2018, taxa de CDI +1,00% a.a). Em 14 de maio, a IESC vendeu sua participação no Iguatemi Rio, pelo valor de R\$ 196,9 milhões. Em junho, foi inaugurado o JK Iguatemi (50% de participação), em setembro foi inaugurada a expansão do Shopping Center Galleria (50% de participação) e em dezembro a IESC adquiriu 5% do Shopping Center Iguatemi São Carlos, elevando sua participação neste shopping para 50%.

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

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

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

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

outubro, a IESC adquiriu uma participação adicional de 8,4% do Shopping Pátio Higienópolis da Fundação Conrado Wessel, passando a deter uma participação total de 11,2% no empreendimento. Ainda este ano, em setembro, a IESC concluiu a expansão do Iguatemi São Paulo, adicionando 1.188 m² de ABL total ao empreendimento.

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

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

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

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

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

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

Em 30 de novembro de 2022 foi concluída a aquisição de participação adicional de 36% no Shopping JK Iguatemi, por meio da aquisição, por sua subsidiária Mutuall Soluções Financeiras Ltda.

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

Reorganização Societária

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

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

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

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

Nome da Devedora	IGUATEMI S.A.
Tipo Societário	Sociedade anônima aberta
Características Gerais do Negócio	<p>As principais receitas da Devedora advêm de participações societárias no capital de outras sociedades e da prestação de serviços de assessoria e consultoria econômica, financeira e tributária. O Grupo Jereissati, cujas origens remontam ao início do século no Estado do Ceará com atividades no comércio têxtil, diversificou seus interesses através da criação da Companhia Imobiliária Jereissati em 12 de março de 1946 e da compra da Metalúrgica La Fonte, em 19 de setembro de 1960. A partir de então, o Grupo Jereissati expandiu sua participação em outros setores da economia, sendo hoje um dos maiores grupos privados do país, com expressiva participação no setor de shopping centers.</p> <p>Desta forma, por intermédio de suas controladas diretas e indiretas e negócios controlados em conjunto, atualmente, concentra seus investimentos no setor de imóveis geradores de renda, nomeadamente Shopping Centers e prédios comerciais. Através da sua subsidiária integral IESC, a Devedora explora oportunidades seguindo uma disciplina de atuação. A busca é por propriedades com potencial de se tornarem dominantes em sua região. As localidades têm de ter relevância no plano geoeconômico nacional, principalmente nos aspectos de número de habitantes e renda total.</p> <p>Atualmente, a receita líquida da Devedora é dividida da seguinte forma: (i) 83% (oitenta e três por cento) advêm da exploração de <i>shoppings centers</i>, incluindo as receitas advindas do recebimento dos valores de aluguel pago pelos inquilinos, exploração do estacionamento do shopping etc.; (ii) 12% (doze por cento) oriundos de taxa de administração; (iii) 5% (cinco por cento) oriundos de corretagem de lojas. Até a presente data, não há novos produtos e/ou serviços em desenvolvimento.</p>
Natureza dos Direitos Creditórios Cedidos	Os direitos creditórios são oriundos, em sua totalidade, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em quatro séries, emitidas pela Devedora. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	As Debêntures são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a Amortização Extraordinária das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI e Vencimento Antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados nas páginas 53 deste Prospecto.

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

Para informações acerca das informações financeiras da Devedora, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e

regulamentos emitidos pela CVM, para as demonstrações financeiras referentes aos últimos exercícios sociais, findos em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 e as informações intermediárias e consolidadas da Devedora referentes ao período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, as quais podem ser encontradas nos *websites* constantes do item 15.3 abaixo, na página 75 deste Prospecto.

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

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto) apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto nos indicadores de **(i)** nos índices de liquidez; **(ii)** nos índices de atividade; **(iii)** nos índices de endividamento; e **(iv)** nos índices de lucratividade.

ÍNDICES FINANCEIROS

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, dos 12 (doze) últimos meses, considerando as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referentes aos períodos findos de 30 de junho de 2022 a 30 de junho de 2023; e **(ii)** na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos no montante de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) que a Devedora irá captar com a emissão das Debêntures, líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item 14.2 da Seção “14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 72 deste Prospecto:

Indicadores Econômico-Financeiros			
Índice de Liquidez			
		Índice Efetivo 30/06/2023	Ajustado
1	Capital Circulante Líquido (R\$ Mil)	1.035.174	1.522.636
2	Liquidez Corrente	3,22	4,27
Índice de Atividade			
		Índice Efetivo	Ajustado
3	Giro do Ativo Total	0,15	0,14
4	Prazo Médio de Cobrança (em dias)	155	155
5	Prazo Médio de Pagamento (em dias)	16	16
6	Giro dos Ativos Fixos	11,05	11,05
Índice de Endividamento			
		Índice Efetivo	Ajustado
7	Endividamento Geral (%)	41,65%	45,25%
8	Índice de Cobertura de Juros	-1,99	-1,99
9	Grau de Endividamento	0,80	0,92
10	Composição do Endividamento	14,14%	12,31%

Índice de Lucratividade			
		Índice Efetivo	Ajustado
11	Margem Bruta	60,23%	60,23%
12	Margem Operacional	64,35%	64,35%
13	Margem Líquida	26,07%	26,07%
14	Retorno Sobre Ativo Total	3,89%	3,65%
15	Retorno Sobre PL	7%	7%
16	Lucro por Ação	0,23	0,23
17	Índice Preço/Lucro	74,7	74,7
Indicadores Econômico-Financeiros			
Índice de Liquidez			
		Índice Efetivo 30/06/2023	Ajustado
1	Capital Circulante Líquido (R\$ Mil)	1.035.174	1.522.636
2	Liquidez Corrente	3,22	4,27
Índice de Atividade			
		Índice Efetivo	Ajustado
3	Giro do Ativo Total	0,15	0,14
4	Prazo Médio de Cobrança (em dias)	155	155
5	Prazo Médio de Pagamento (em dias)	16	16
6	Giro dos Ativos Fixos	11,05	11,05
Índice de Endividamento			
		Índice Efetivo	Ajustado
7	Endividamento Geral (%)	41,65%	45,25%
8	Índice de Cobertura de Juros	-1,99	-1,99
9	Grau de Endividamento	0,80	0,92
10	Composição do Endividamento	14,14%	12,31%
Índice de Lucratividade			
		Índice Efetivo	Ajustado
11	Margem Bruta	60,23%	60,23%
12	Margem Operacional	64,35%	64,35%
13	Margem Líquida	26,07%	26,07%
14	Retorno Sobre Ativo Total	3,89%	3,65%
15	Retorno Sobre PL	7%	7%
16	Lucro por Ação	0,23	0,23
17	Índice Preço/Lucro	74,7	74,7

(1) O índice de liquidez de capital circulante líquido corresponde à subtração do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

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

O Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo, pode ser encontrado no *website* indicado na seção “15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos”, na página 74 deste Prospecto.

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

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

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

O Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar, pode ser encontrado no *website* indicado na seção “15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos”, na página 74 deste Prospecto.

13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

- **Entre o Coordenador Líder e a Emissora.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com a Emissora e sociedades do grupo econômico da Emissora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que Emissora participa como emissora em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
- **Entre o Coordenador Líder e a Devedora.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com a Devedora e sociedades do grupo econômico da Devedora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro. O Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, possuem o seguinte relacionamento com a Devedora:
 1. Em 26 de maio de 2020 a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (empresa do conglomerado econômico da Devedora), emitiu sua 9ª (nona) Debênture, através da oferta pública nos termos da Instrução CVM n.º476, com valor nominal total, na data de emissão, correspondente a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais);
 2. Em 28 de setembro de 2020 a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (empresa do conglomerado econômico da Devedora), emitiu sua 10ª (décima) Debênture, através da oferta pública nos termos da Instrução CVM n.º476, com valor nominal total, na data de emissão, correspondente a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); e
 3. Em 09 de setembro de 2022, a Devedora realizou uma oferta pública primária com esforços restritos de distribuição de (a) certificados de depósitos de ações representativos cada um de 1(uma) ação ordinária e 2 (duas) ações preferenciais, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Devedora (“Units” e “Oferta Institucional”, respectivamente).

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Devedora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

- **Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário e sociedades do grupo econômico do Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
- **Entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com o Banco Liquidante e sociedades do grupo econômico do Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Banco Liquidante participa como banco liquidante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.



- **Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante e Escriturador.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com a Instituição Custodiante e sociedades do grupo econômico da Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Instituição Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

- **Entre o Banco Itaú e a Emissora.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Banco Itaú e sociedades do grupo econômico do Banco Itaú mantém com a Emissora e sociedades do grupo econômico da Emissora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que Emissora participa como emissora em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Banco Itaú atua ou atuou. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento entre o Banco Itaú e a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

- **Entre o Banco Itaú e a Devedora.** Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Banco Itaú e as sociedades de seu conglomerado econômico, mantém relacionamento comercial com a Devedora e sociedades do seu conglomerado econômico. O Banco Itaú e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, possuem o seguinte relacionamento com a Devedora:
 1. Em 2019, a Devedora contratou empréstimo com o Banco Itaú Unibanco S.A., no montante de R\$ 26.000.000,00, com taxa de CDI + 2,25% a.a., pelo prazo de 2 anos, com vencimentos semestrais dos juros, previstos para 27/08/2018, 26/02/2019, 26/08/2019 e vencimento do principal previsto para 26/02/2020. O empréstimo não possui garantias. A Devedora renegociou o empréstimo contratado junto ao Banco Itaú, cuja taxa passou de CDI +2,25% a.a. para CDI + 1,40% a.a. e o prazo se estendeu por 10 parcelas vencíveis a partir de 22/06/2020 e a última parcela a ser paga será em 20/12/2024.
 2. Em 23 de março de 2020, com o objetivo de aumentar sua participação no Praia de Belas Shopping Center, a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (sociedade do conglomerado econômico da Devedora), celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A., por meio da IESC, no valor de R\$ 174.600.000,00, com taxa escalonada entre TR + 8,60 e TR + 5,00%, taxa essa verificada mensalmente com base na Taxa Selic apurada na data de cada vencimento. Como garantia, a Devedora apresentou a fração de 37,545% do Praia de Belas Shopping Center. A amortização ocorrerá no prazo de 120 meses, através do sistema de amortização constante.
 3. Em 23 de março de 2020, com o objetivo de aumentar sua participação no Esplanada Shopping, a Amuco Shopping Ltda (empresa do conglomerado econômico da Devedora), celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A., no valor de R\$ 85.500.000,00, com taxa escalonada entre TR + 8,60 e TR + 5,00%, taxa essa verificada mensalmente com base na Taxa Selic apurada na data de cada vencimento. Como garantia, a Devedora apresentou a fração de 27,3271782% do Esplanada Shopping. A amortização ocorrerá no prazo de 120 meses, através do Sistema de Amortização Constante.
 4. Em 24 de junho de 2021 a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (empresa do conglomerado econômico da Devedora), emitiu sua 11ª (décima primeira) Debênture, através da oferta pública nos termos da Instrução CVM n.º476, com valor nominal total, na data de emissão, correspondente a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na qual o Banco Itaú BBA atuou como Coordenador da oferta.
 5. Em 09 de setembro de 2022, a Devedora realizou uma oferta pública primária com esforços restritos de distribuição de (a) certificados de depósitos de ações representativos cada um de 1(uma) ação ordinária e 2 (duas) ações preferenciais, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Devedora, na qual aproximadamente R\$ 37.000.000,00 são detidos em carteira do Banco Itaú BBA.
 6. Empresas do grupo econômico da Devedora possuem linha de fianças somando aproximadamente R\$ 18.000.000,00, com taxa que variam de aproximadamente 1,50% a 2,00% a.a., sem garantias.

7. Empresas do grupo econômico da Devedora possuem linha de empréstimo rotativo no valor de aproximadamente R\$ 315.000,00 e com taxas que variam de até aproximadamente 8,00% a.m.
8. A Devedora possui operações de swap no valor de aproximadamente R\$ 42.000.000,00 com início em maio/2023 e vencimento até junho/2024, as operações contam com garantias investimentos detidos pela Devedora.
9. Empresa do grupo da Devedora possui plano empresarial com início em junho/2014 e vencimento até julho/2031 e taxa de aproximadamente TR + 9,50% a.a.
10. O grupo Iguatemi possui contrato de Sispag com volumetria média mensal de aproximadamente R\$ 85.000.000,00 e Cobrança com volumetria média mensal de R\$ 27.000.000,00, nos últimos 12 meses, com tarifas para Sispag de até aproximadamente R\$ 1,90 e até aproximadamente R\$ 0,55 para cobrança, além do serviço de adquirência com custo de aproximadamente até 5%.
11. A Devedora e empresas do grupo possuem contrato nas contas correntes serviço de aplicação do saldo em CDBs, com volume médio mensal de R\$ 10.000.000,00.

Não obstante, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

- **Entre o Banco Itaú e o Agente Fiduciário.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Banco Itaú e sociedades do grupo econômico do Banco Itaú mantém com o Agente Fiduciário e sociedades do grupo econômico do Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Banco Itaú. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
- **Entre o Banco Itaú e o Banco Liquidante e o Escriturador.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Banco Itaú e sociedades do grupo econômico do Banco Itaú mantém com o Banco Liquidante e sociedades do grupo econômico do Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Banco Liquidante presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Banco Itaú. quais o Banco Itaú atua ou atuou. Na data deste Prospecto, o Banco Itaú e o Banco Liquidante/Escriturador integram o mesmo conglomerado.
- **Entre o Banco Itaú e a Instituição Custodiante.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Banco Itaú e sociedades do grupo econômico do Banco Itaú mantém com a Instituição Custodiante e sociedades do grupo econômico da Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Banco Itaú atua ou atuou. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
- **Inexistência de Conflitos.** Na data deste Prospecto, não foram identificados quaisquer vínculos societários, relacionamentos comerciais existentes entre os Coordenadores, a Emissora, a Devedora e os prestadores de serviços, ou atuação dos prestadores de serviço na realização da Emissão e da Oferta, que possam caracterizar um conflito de interesses com relação à Emissão e Oferta.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores em 18 de setembro de 2023, e disciplina a forma de distribuição e o regime de colocação dos CRI.

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

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

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

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

Comissões e Despesas ⁽¹⁾	Montante	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
(com gross up)	(em R\$)	(em R\$)	
Custo Total	12.528.389,88	25,06	2,5057%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	11.110.891,51	22,22	2,2222%
Comissão de Estruturação ^(1a) (flat)	1.000.000,00	2,00	0,2000%
Prêmio de Garantia Firme ^(1b) (flat)	500.000,00	1,00	0,1000%
Comissão de Distribuição ^(1c) (flat)	8.538.690,48	17,08	1,7077%
Impostos (Gross up) ^(1d) (flat)	1.072.201,03	2,14	0,2144%
Registros CRI	284.428,90	0,57	0,0569%
CVM (flat)	150.000,00	0,30	0,0300%
ANBIMA (flat)	21.985,00	0,04	0,0044%
ANBIMA - Base de Dados (flat)	2.979,00	0,01	0,0006%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat)	104.250,00	0,21	0,0209%
B3 - Registro e Liquidação	5.214,90	0,01	0,0010%
Prestadores de Serviço do CRI (2)	1.133.069,47	2,27	0,2266%
Securitizadora (Implantação) (flat)	44.272,27	0,09	0,0089%
Securitizadora (Administração do Patrimônio Separado) (flat)	3.106,75	0,01	0,0006%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	11.951,72	0,02	0,0024%
Agente Fiduciário (Primeira Parcela) (flat)	17.708,91	0,04	0,0035%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	1.138,30	0,00	0,0002%
Registro Lastro	5.691,52	0,01	0,0011%
Escriturador e Liquidante - Primeira Parcela	19.200,00	0,40	0,0038%

Comissões e Despesas ⁽¹⁾	Montante	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
(com gross up)	(em R\$)	(em R\$)	
Agência de Classificação de Risco (Implantação) (flat) (3)	65.000,00	0,13	0,0130%
Advogados Externos (flat) (3)	250.000,00	0,50	0,0500%
Auditores Independentes da Devedora (flat) (3)	700.000,00	1,40	0,1400%
Diagramação e Outros (flat) (3)	15.000,00	0,03	0,0030%
Valor Líquido para Emissora	487.471.610,12	974,94	97,4943%

⁽¹⁾ Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados de 19 de setembro de 2023, considerando o Valor Total da Emissão. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.

^(1a) A Comissão de Estruturação será de 0,20% (vinte centésimos por cento) flat, aplicado sobre o Valor Total da Emissão.

^(1b) O Prêmio de Garantia Firme equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento), aplicado sobre o Valor Total da Emissão, a ser dividido proporcionalmente a Garantia Firme prestada por cada Coordenador, independentemente de seu exercício, multiplicado pelo Valor Nominal Unitário. Não foi considerado eventual comissão de sucesso.

^(1c) A Comissão de Distribuição será equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo médio da emissão, aplicado sobre o Valor Total da Emissão.

^(1d) As comissões são acrescidas de 5,00% (cinco por cento) a título de ISS, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) a título de PIS e 4,00% (quatro por cento) a título de COFINS para os Coordenadores e Participantes Especiais.

⁽²⁾ Não foram considerados eventuais reajustes.

⁽³⁾ Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a remuneração do respectivo prestador de serviços (gross up).

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

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

Os seguintes documentos são incorporados por referência a este Prospecto:

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

- **Emissora**

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

- **CVM**

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

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

- **Devedora**

<https://ri.iguatemi.com.br/Download.aspx?Arquivo=M0Ya/x+1C8THb3nocKa/A==&IdCanal=UIEXyPcvDhM3acul0hkJQ==&linguagem=pt>

- **CVM**

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

- **B3**

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

15.2. Informações financeiras trimestrais relativas ao períodos findos em 30 de junho de 2023 e 31 de março de 2023, bem como as demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, findos em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 com suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes, da Securitizadora, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:

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

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



- **B3:** [Fundos.NET \(bmfbovespa.com.br\)](http://Fundos.NET (bmfbovespa.com.br)) (neste website, acessar “Documentos Enviados”, selecionar “Exibir filtros”, buscar “Opea Securitizadora” no campo “Nome do Fundo”, selecionar “Dados Econômicos Financeiros” no campo “Categoria”, e logo em seguida, realizar o download da versão mais atualizada das DFP ou do ITR – Ativo).

15.3. Informações financeiras trimestrais relativas aos períodos findos em 30 de junho de 2023 e 31 de março de 2023, bem como as demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, findos em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 com suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes, da Devedora, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:

- **Devedora**

<https://ri.iguatemi.com.br/List.aspx?IdCanalPai=LYndE1BrYIAuMFxwKdiXrA==&IdCanal=ZMGf++q2wtwS8UxbkV+G5A==&linguagem=pt&ano=2023>

- **CVM**

ENET IPE - Dados Econômico-Financeiros\Demonstrações Financeiras Intermediárias\DFs Mercosul com reconciliação para IFRS (cvm.gov.br)

- **B3**

ENET IPE - Dados Econômico-Financeiros\Demonstrações Financeiras Intermediárias\DFs Mercosul com reconciliação para IFRS (cvm.gov.br)

Adicionalmente, foram anexados a este Prospecto os seguintes documentos:

15.4. Ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora que deliberou a Emissão, conforme Anexo I deste Prospecto, e Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto

15.5. Reunião do Conselho de Administração da Devedora, conforme Anexo III deste Prospecto, e Estatuto Social da Devedora, conforme Anexo IV deste Prospecto.

15.6. Termo de Securitização, conforme Anexo V deste Prospecto.

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

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

15.9. Declaração de que o registro na CVM da Emissora se encontra atualizado, para fins do disposto no item artigo 27, inciso i, alínea “c” da Resolução CVM 160, conforme Anexo VIII deste Prospecto.

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

15.11. Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 24, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160, conforme Anexo X deste Prospecto.

15.12. Declaração da Instituição Custodiante, conforme Anexo XI deste Prospecto.

15.13. Relatório de Classificação de Risco Preliminar dos CRI, conforme Anexo XII deste Prospecto.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS

16.1. Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo– SP
At.: Flávia Palácios
Tel.: (11) 3127-2700
E-mail: gestão.imob@opeacapital.com
Website: <https://www.opeacapital.com/>

16.2. Coordenadores

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-133, São Paulo – SP
At.: Bianca Bognar
Telefone: (11) 3383-2000
E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com
Website: <https://www.btgpactual.com/>

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Raphael Albert Andre Levy
Correio Eletrônico: raphael.levy@itaubba.com
Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt>

16.3. Assessores Legais

PINHEIRO NETO ADVOGADOS

Rua Hungria, nº 1.100, Jardim Europa
CEP 01455-906, São Paulo - SP
At.: Fábio Rocha Pinto e Silva / Julia Jacques de Moraes
Telefone: (11) 3247-6234
E-mail: fsilva@pn.com.br / jjacques@pn.com.br
Site: www.pinheironeto.com.br

TAUIL & CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 455 - 5º, 6º e 7º andares
CEP 04543-011, São Paulo – SP
At.: Sr. Bruno Cerqueira
Telefone: +55 11 2504-4694
E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com.br
Website: <https://www.tauilchequer.com.br/pt>

16.4. Auditores Independentes

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 1.240, Golden Tower – 4º ao 12º andares
CEP 04711-130, São Paulo - SP
At.: Ribas Gomes Simões
Telefone: (11) 5186-1000
E-mail: risimoes@deloitte.com
Website: <https://www2.deloitte.com/br/pt.html>

16.5. Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo - SP
At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

16.6. Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal - Jabaquara
CEP: 04344-902, São Paulo - SP
Att.: André Sales
Tel.: +55 (11) 2740-2568
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

16.7. Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500 – Itaim Bibi
CEP: 05426-100, São Paulo - SP
Att.: André Sales
Tel.: +55 (11) 2740-2568
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

16.8. Instituição Custodiante

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

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar
CEP 04543-120, São Paulo - SP
Att.: Nelson Santucci Torres
Tel.: +55 11 99971-3769
E-mail: custodia@framcapital.com
Site: <https://framcapital.com/>

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

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

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

MISSÃO, VISÃO E VALORES



MISSÃO

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

VISÃO

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

VALORES

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



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)

(1) Considera o Shopping Esplanada e o Iguatemi Esplanada como um único complexo.
(2) Fonte: InfoMoney, 2019.



(1) Considera o Shopping Esplanada e o Iguatemi Esplanada como um único complexo.
(2) Fonte: InfoMoney, 2019.

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



<p>Distrito Federal: Maior renda per capita do país</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Iguatemi Brasília 	<p>Rio Grande do Sul: 3ª maior renda per capita do país</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Iguatemi Porto Alegre
<p>São Paulo: 2ª maior renda per capita do país</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Iguatemi São Paulo ✓ JK Iguatemi ✓ Market Place ✓ Pátio Higienópolis ✓ Iguatemi Alphaville ✓ Iguatemi Esplanada ✓ Iguatemi Campinas 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Galleria ✓ Power Center Campinas ✓ Iguatemi São Carlos ✓ Iguatemi Ribeirão Preto ✓ Iguatemi Rio Preto <p>Santa Catarina: 5ª maior renda per capita do país</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ I Fashion Outlet Santa Catarina

Estado	# de Malls/Outlets	# de Torres	ABL Próprio (m²)
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

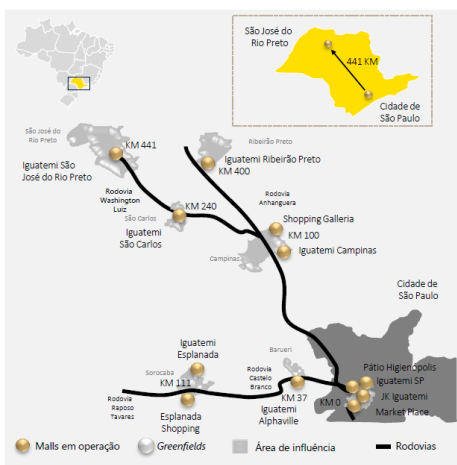
(1) ABL própria em SP inclui 11 shoppings centers mostrados no mapa, 3 torres comerciais (sendo 2 torres no Market Place e 1 em Campinas), além de 1 Power Center. No RS, ABL própria inclui 2 shopping centers, 1 Outlet e uma torre comercial.



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

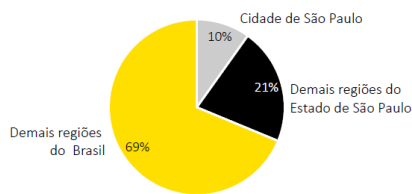
(1) ABL própria em SP inclui 11 shoppings centers mostrados no mapa, 3 torres comerciais (sendo 2 torres no Market Place e 1 em Campinas), além de 1 PowerCenter. No RS, ABL própria inclui 2 shopping centers, 1 Outlet e uma torre comercial.

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

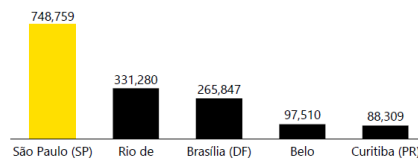


(1) Fonte: IBGE, Sistema de Contas Regionais – SCR, 2020 (dados mais atuais disponíveis).
 (2) Cálculos efetuados pela Companhia, com base nos disponibilizados pelo IBGE.

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 Contas Regionais – SCR, 2020 (dados mais atuais disponíveis).
 (2) Cálculos efetuados pela Companhia, com base nos disponibilizados pelo IBGE.



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



CONSTRUÇÃO DA MARCA

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

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

Iguatemi se tornou um sinônimo de shopping no Brasil.

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



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

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	54,00%	34.657	22.181	2.048
Sub-total Distrito Federal			54,00%	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	1.001
Torre Iguatemi Porto Alegre ⁽²⁾	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	2.952

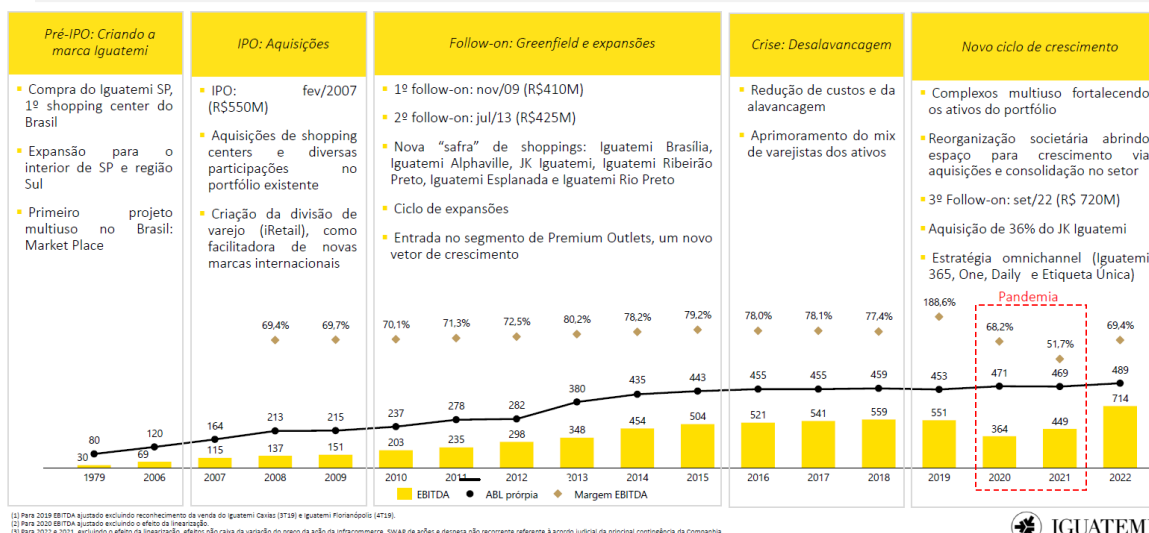
(1) Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.
 (2) Considera o complexo Iguatemi Esplanada, formado pelo Esplanada Shopping e o Iguatemi Esplanada.
 (3) Área de propriedade de Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.
 (4) Power Center localizado anexo ao shopping Iguatemi Campinas.

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



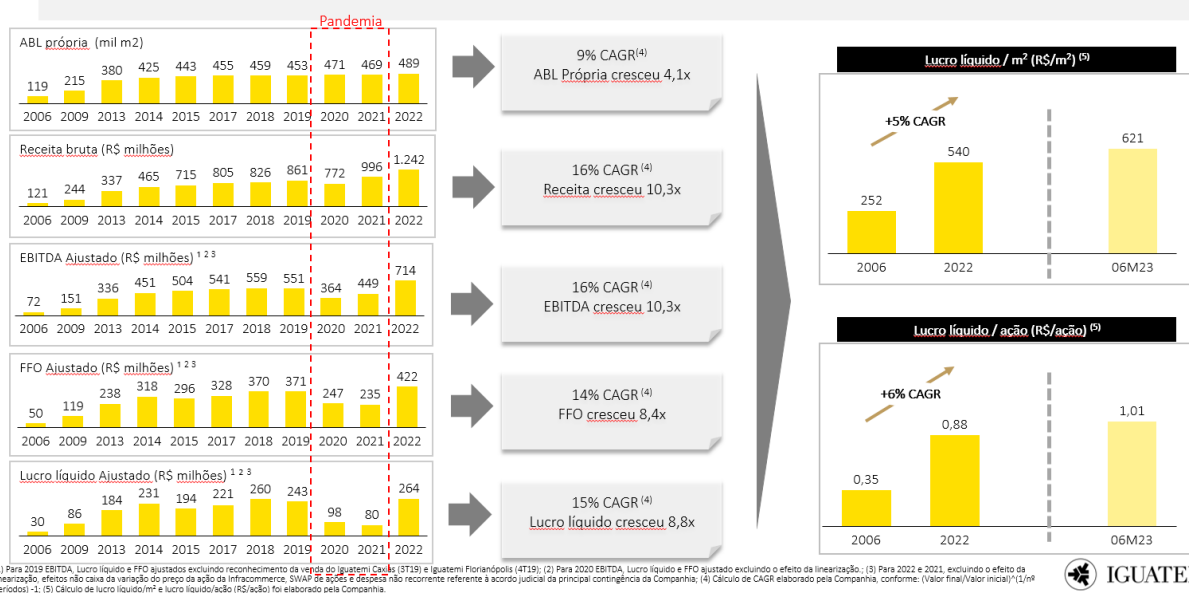
- (1) Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.
- (2) Considera o complexo Iguatemi Esplanada, formado pelo Esplanada Shopping e o Iguatemi Esplanada.
- (3) Área de propriedade de Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.
- (4) Power Center localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.
- (5) Considera a participação indireta de 6,58% detida através da Maijama 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.

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



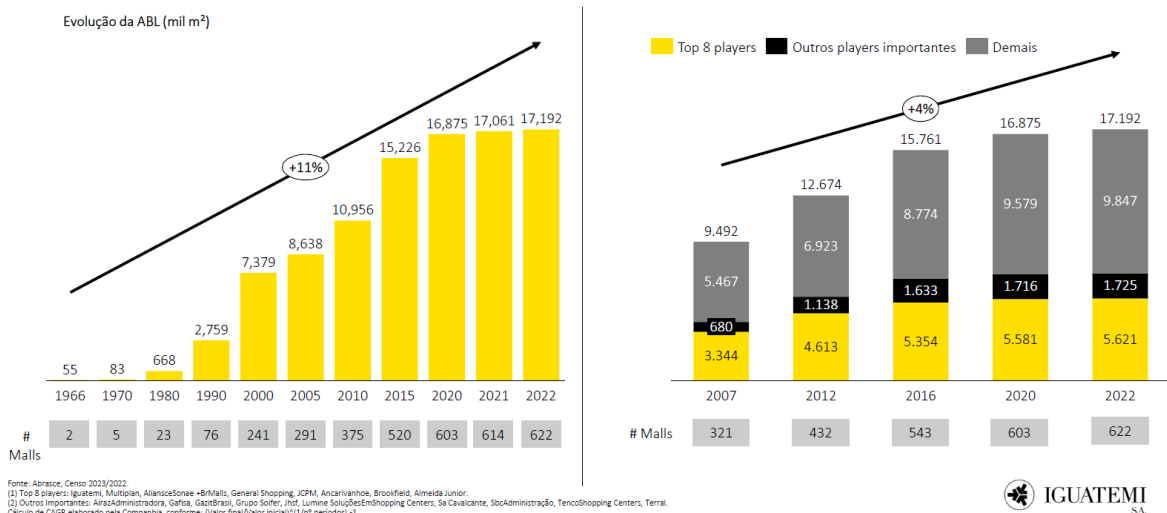
- Para 2019 EBITDA ajustado excluindo reconhecimento da venda do Iguatemi Caxias (3T19) e Iguatemi Florianópolis (4T19).
- Para 2020 EBITDA ajustado excluindo o efeito da linearização.
- Para 2022 e 2021, excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia.

CRESCIMENTO DE QUALIDADE RESULTOU EM MAIOR LUCRATIVIDADE POR ABL



- Para 2019 EBITDA, Lucro líquido e FFO ajustados excluindo reconhecimento da venda do Iguatemi Caxias (3T19) e Iguatemi Florianópolis (4T19);
- Para 2020 EBITDA, Lucro líquido e FFO ajustado excluindo o efeito da linearização;
- 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;
- Cálculo de CAGR elaborado pela Companhia, conforme: $(\text{Valor final}/\text{Valor inicial})^{1/n^{\circ} \text{ períodos}} - 1$;
- Cálculo de lucro líquido/m² e lucro líquido/ação (R\$/ação) foi elaborado pela Companhia.

O SETOR DE SHOPPING CENTERS APRESENTOU FORTE CRESCIMENTO NOS ÚLTIMOS ANOS

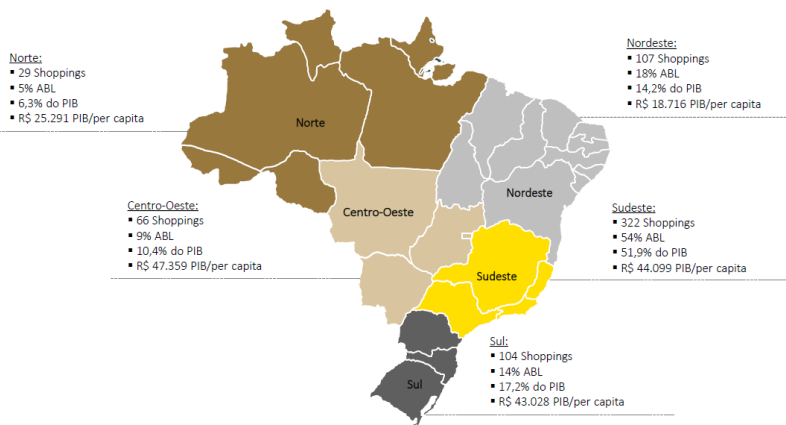


Fonte: Abrasce, Censo2023/2022.

- (1) Top 8 players: Iguatemi, Multiplan, AliansceSoneae+BrMalls, General Shopping, JCPM, Ancarlvanhoe, Brookfield, Almeida Junior.
 Outros importantes: Airaz Administradora, Gafisa, Gazit Brasil, Grupo Soifer, Jhsf, Lumine Soluções Em Shopping Centers, Sa Cavalcante, Sbc Administração, Tenco Shopping Centers, Terral. Cálculo de CAGR elaborado pela Companhia, conforme: $(\text{Valor final}/\text{Valor inicial})^{1/n} - 1$.

... 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).

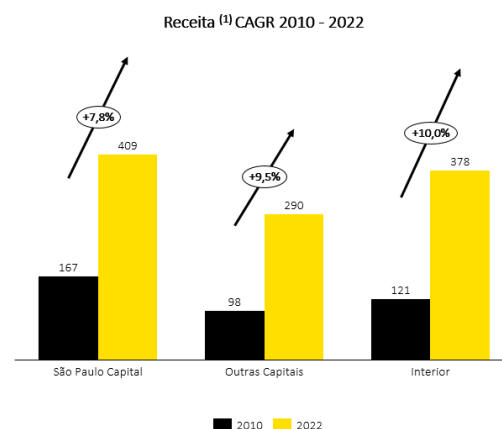
Fonte: Abrasce (censo 2022/2023), IBGE – PIB 2020.

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).

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.



(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.

ADENSAMENTO E DESENVOLVIMENTO QUALIFICADO DO ENTORNO

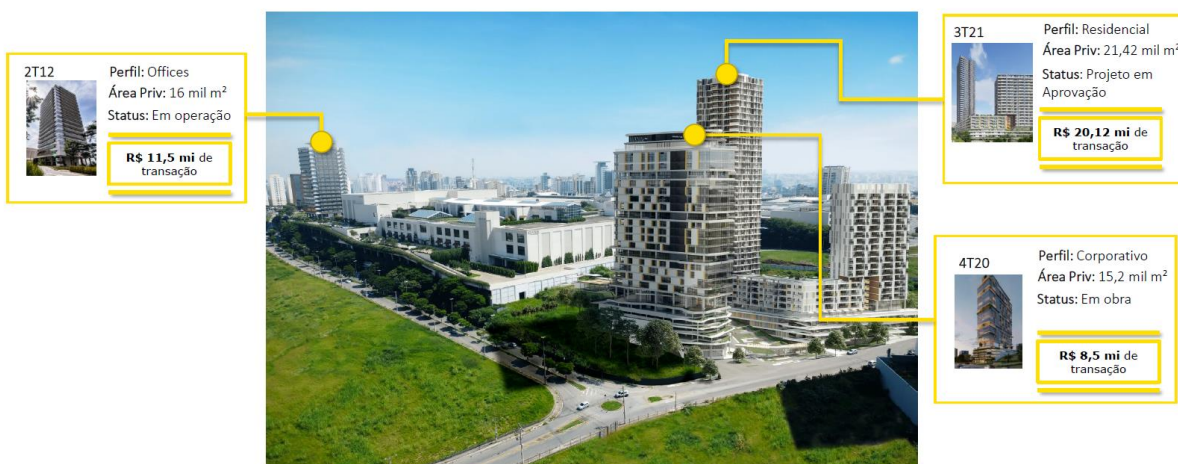
Ativo	Data do Anúncio	Transação	Tipo de Torre	Área Privativa (mil m ²)	Valor Total da Transação (R\$ mi) ⁽¹⁾	Inauguração	% IGTI	CAPEX IGTI (R\$ mi)
Iguatemi Ribeirão Preto	4T22	Venda de Fração Ideal	1 Torre Corporativa	16,3	13,0	-	-	-
Iguatemi Esplanada	4T22	Venda de Fração Ideal	1 Torre Residencial	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

(1) Valores total da transação.

TORRES NO IGUATEMI ESPLANADA

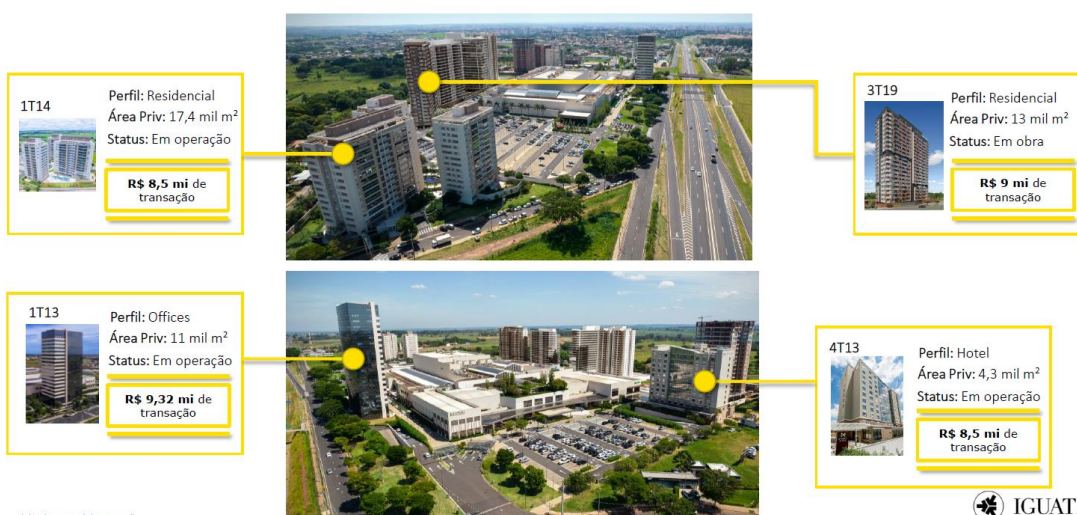
Terrenos comercializados no complexo



(1) Valores total da transação.

TORRES NO IGUATEMI SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Terrenos comercializados no complexo



(1) Valores total da transação.



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



(1) Valores total da transação.

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



(1) Valores total da transação.

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



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

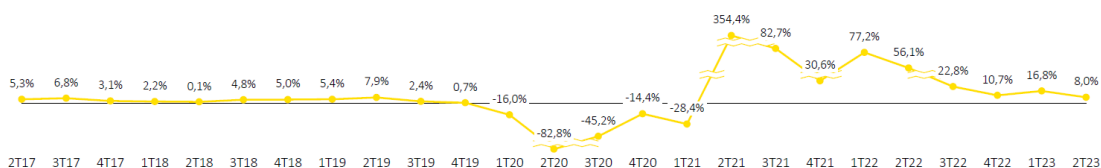


(1) Valores total da transação
 Valores total da transação.

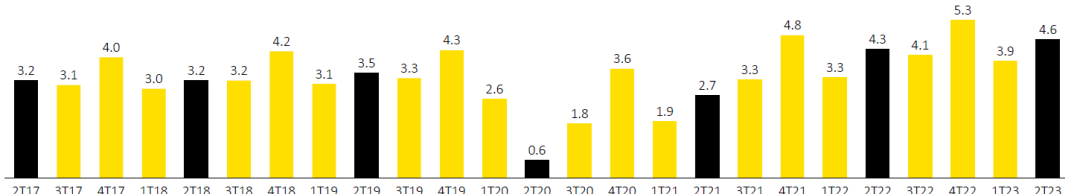
INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS TOTAIS

(Crescimento % ano contra ano)

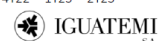


(Em R\$ bilhões)



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

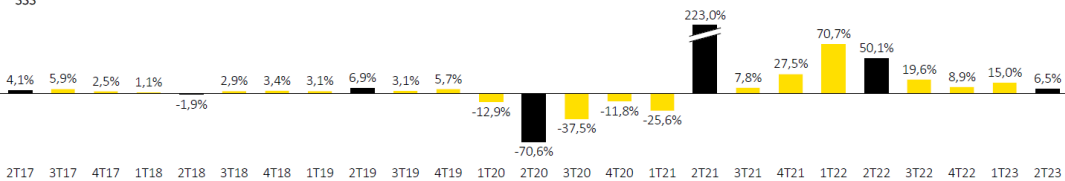
(1) Cálculos de crescimento elaborado pela Companhia, considerando as variações YoY.



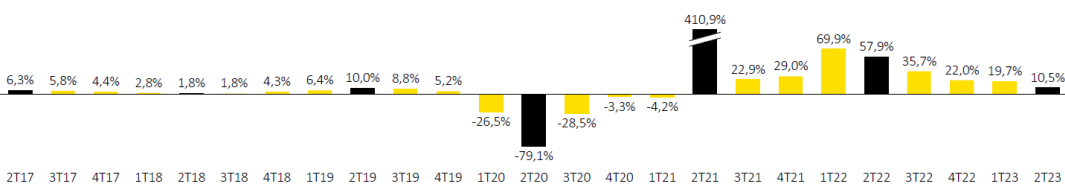
INDICADORES OPERACIONAIS

INDICADORES MESMAS LOJAS

SSS



SSR⁽¹⁾



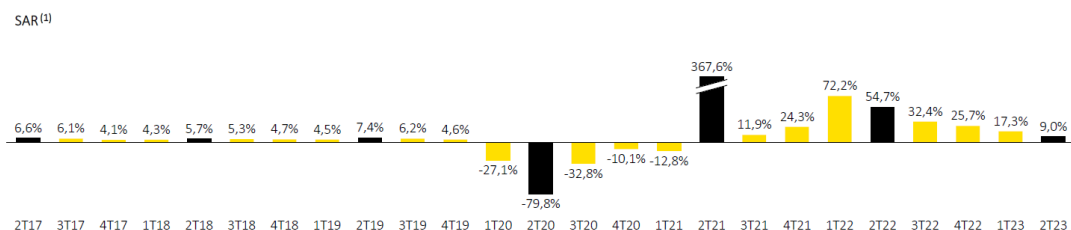
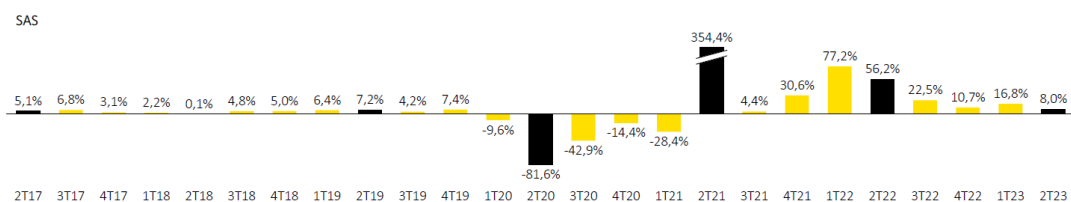
(1) Same-Store Rent líquido de desconto.

(1) Same-Store Rent líquido de desconto.



INDICADORES OPERACIONAIS

INDICADORES MESMAS ÁREAS



(1) Same-Area Rent líquido de desconto.

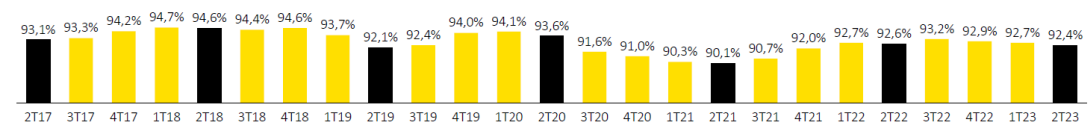
(1) Same-Area Rent líquido de desconto.



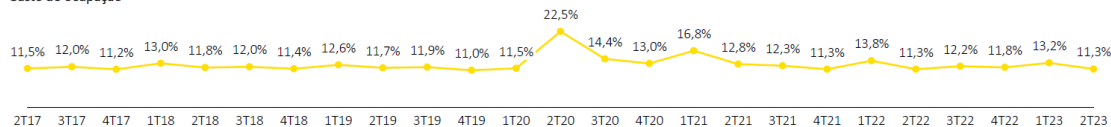
INDICADORES OPERACIONAIS

OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

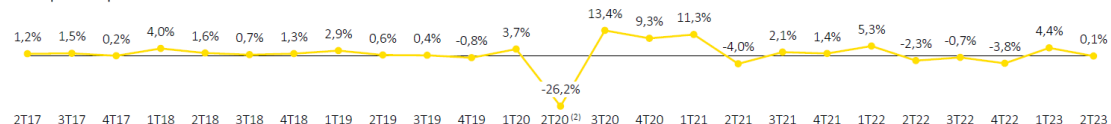
Taxa de ocupação



Custo de ocupação⁽¹⁾

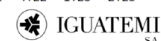


Inadimplência líquida



(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.



(1) Custo de Ocupação líquido de desconto.

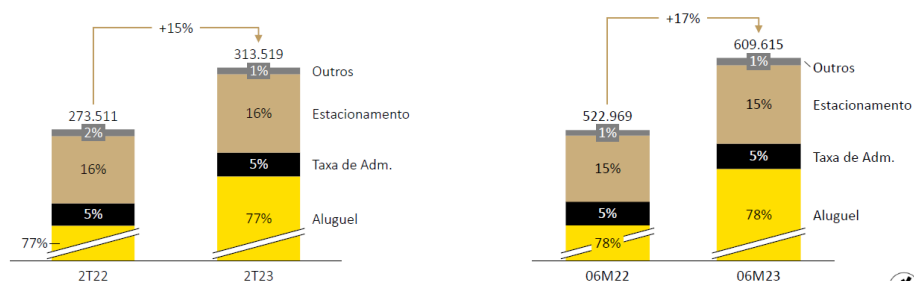
(2) Com a prorrogação dos aluguéis vencimento abril para outubro e isenção dos aluguéis vencimento maio e junho para os varejistas impedidos de operar, e a consequente base de faturamento reduzida, a recuperação de aluguéis de períodos anteriores se sobrepôs ao montante inadimplente, levando a uma recuperação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



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%



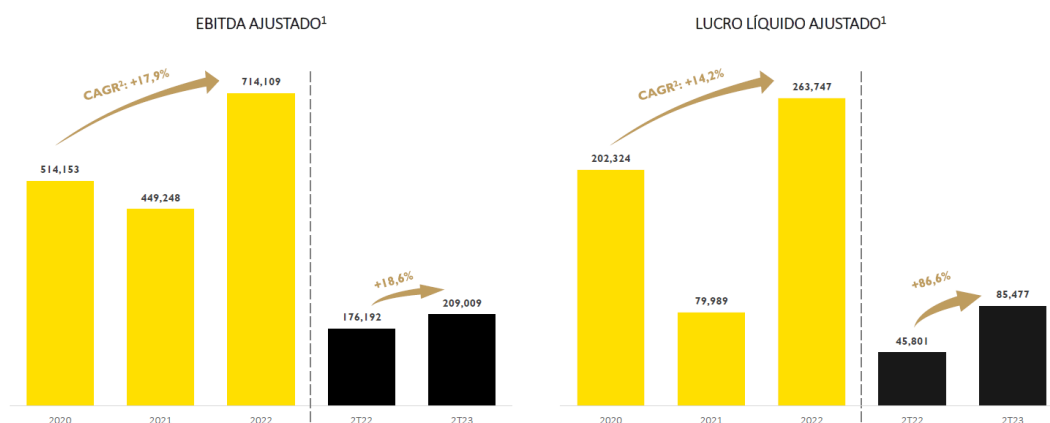
Cálculos de variação 2023 x 2022 e gráficos apresentados foram elaborados pela Companhia.



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

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



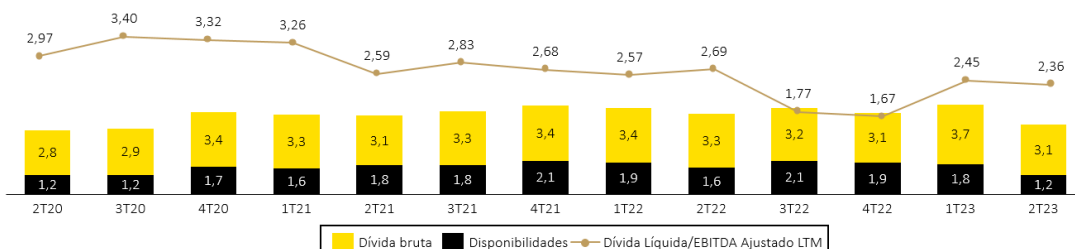
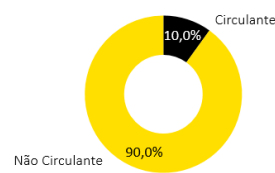
Fonte: Release e Demonstrações Financeiras da Companhia; Notas: 1) Para 2022 e 2021, excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia; 2) Contas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

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 pela Companhia.

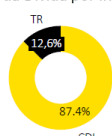


- (1) Excluindo efeito da linearização, Infracommerce e o resultado do SWAP das ações.
- (2) Em 30/06/2023. Os cálculos dos gráficos foram calculados pela Companhia.

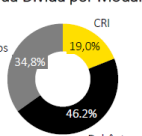
IGUATEMI S.A.

Endividamento - Perfil da Dívida 2T 23

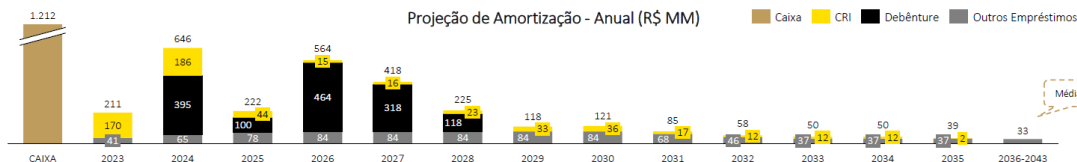
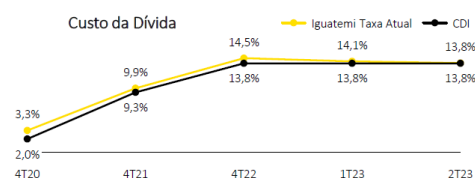
Perfil da Dívida por Indexador



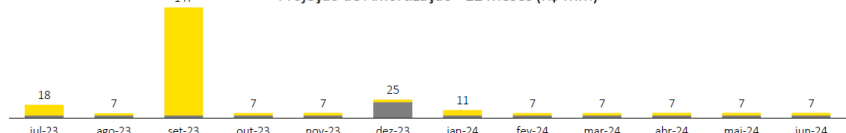
Perfil da Dívida por Modalidade



Custo da Dívida

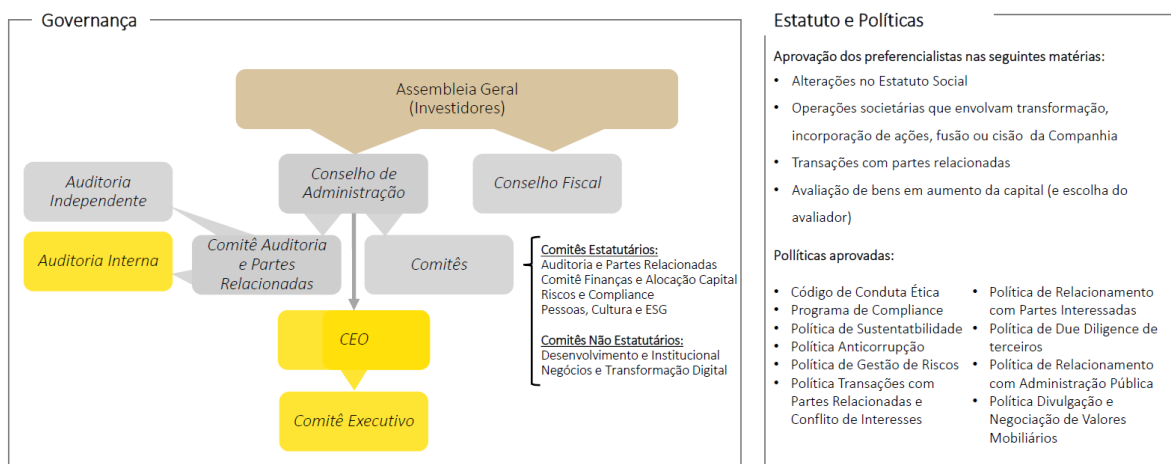


Projeção de Amortização - 12 Meses (R\$ MM)



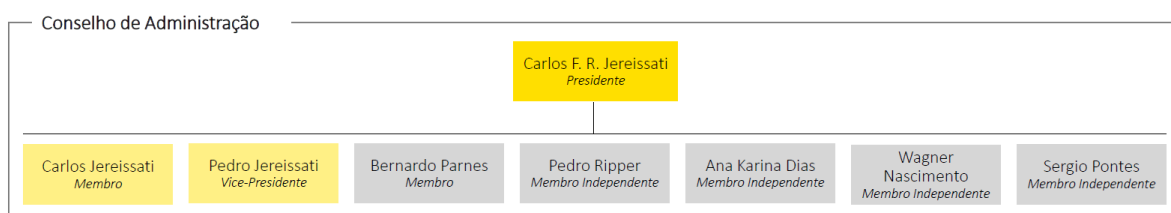
GOVERNANÇA CORPORATIVA

VISÃO GERAL



GOVERNANÇA CORPORATIVA

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



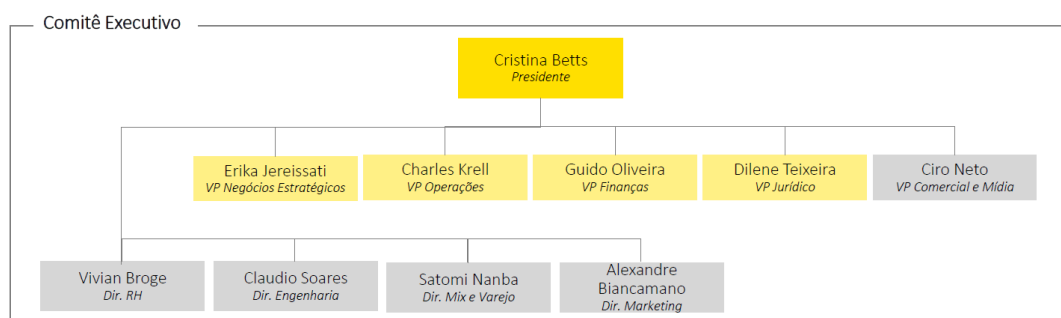
Definições

- 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



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



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 (Desp.) Operacionais - Shoppings	9.138	17.551	-47,9%	12.609	21.225	-40,6%
Revenida 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 CSLL	-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

IGUATEMI S.A.

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.

IGUATEMI S.A.

(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.



(está página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SECURITIZADORA
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO III	REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA
ANEXO IV	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA
ANEXO V	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VI	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO VII	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO X	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24, PARÁGRAFO PRIMEIRO, DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO XI	DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
ANEXO XII	RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP

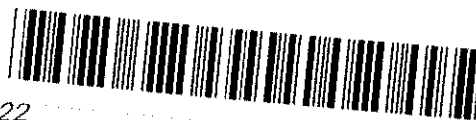


JUCESP PROTOCOLO
2.373.855/23-9

OPEA

OPEA SECURITIZADORA S

CNPJ nº 02.773.542/0001-22



ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 01 DE AGOSTO DE 2023

1. **Hora, Data e Local:** Às 10h do dia 01 de agosto de 2023, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.
3. **Mesa:** (i) Presidente: Flávia Palacios Mendonça Bailune; (ii) Secretário: Eduardo Trajber Waisbich.
4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre:
 - (i) Eleição do Diretor de Securitização da Companhia, Sr. Thiago Faria Silveira; e
 - (ii) Reeleição da Diretora Presidente da Companhia, Sra. Flávia Palacios Mendonça Bailune.
5. **Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia decidiram e aprovaram, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer ressalvas e restrições:
 - (i) eleger o Sr. **Thiago Faria Silveira**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor de Securitização, com mandato unificado, até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovar as contas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023;
 - (ii) reeleger a Sra. **Flávia Palacios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob nº 052.718.227-37, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretora Presidente, cumulando com o cargo de Diretora de Relações com

JUCESP

SECRETARIA DE REGISTRO DE EMPRESAS

Investidores, com mandato unificado, até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovar as contas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Os Diretores ora eleitos no item acima **(1)** declaram, sob as penas da lei, não estarem impedidos de exercer a administração da Companhia por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, ou de penas que vedem, ainda que temporariamente, acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade, dessa forma não estando incurso em quaisquer crimes previstos em lei que os impeçam de exercerem atividade mercantil, estando cientes do disposto no artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”); **(2)** tomarão posse, nesta data, mediante assinatura dos Termos de Posse constantes do **Anexo I** à presente, o qual ficará arquivado na sede da Companhia; e **(3)** exercerão seu mandato de forma unificada ao mandato vigente, encerrando-se, portanto, na data da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovar as contas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Em virtude das deliberações aprovadas nos itens (i) e (ii) acima, a Diretoria da Companhia passa, portanto, a ter seguinte composição:

- (a) **Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob nº 052.718.227-37, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretora Presidente e Diretora de Relações com Investidores;
- (b) **Eduardo Trajber Waisbich**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.599.267-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 354.775.038-58, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor Vice-Presidente, Diretor Financeiro e de Compliance;
- (c) **Thiago Faria Silveira**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor de Securitização; e
- (d) **Marcelo Leitão da Silveira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.941.829-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o

JUCESP

23 de 23

nº 021.590.957-70, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor sem designação específica.

6. **Encerramento e Lavratura da Ata:** Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual foi lida, achada conforme, e assinada pelo Presidente e Secretário da Mesa.

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

São Paulo, 01 de agosto de 2023.

Mesa:

FLAVIA PALACIOS MENDONÇA

BAILUNE

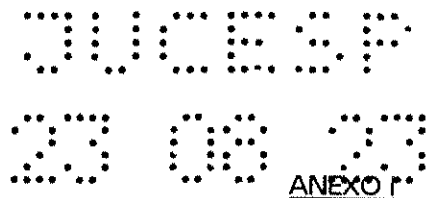
Presidente

EDUARDO TRAJBER WAISBICH

Secretário

As assinaturas seguirão na próxima página





*À Ata da Reunião do Conselho de Administração da Opea Securitizadora S.A.,
realizada em 01 de agosto de 2023*

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESEMPEDIMENTO

Flávia Palácios Mendonça Bailune, brasileira, casada, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob nº 052.718.227-37, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, neste ato toma posse no cargo de Diretora Presidente e Diretora de Relações com Investidores da Opea Securitizadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, registrada na Junta Comercial de São Paulo sob o NIRE 35.300.157.648 ("Companhia"), para o qual foi eleita na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada nesta data para um mandato até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovar as contas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, com início nesta data, assinando o presente Termo de Posse e Declaração de Desimpedimento, para todos os fins de direito, declarando não estar impedida de exercer a administração da Companhia, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade, atendendo, portanto, a todos os requisitos previstos no artigo 147 e parágrafos da Lei nº 6.404 de 15 de fevereiro de 1976, conforme alterada.

São Paulo, 01 de agosto de 2023.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

OPEA Securitizadora_ARCA_Eleição_Diretoria_FP_TF_20230706 - RevJurOpea.pdf

Documento número #8dbb2aa1-3e9d-4814-b7d5-a0bb076960d6

Hash do documento original (SHA256): 2471e22907852ac2c1fd2679dcdfea3ca89ae7e91ab7d7bc1f82e1f19c2aaa -
Hash do PDF (SHA256): cf6bae62bb6456ae7bb6c56e8e1b025b6682719df5014acdcc29877ce15a7a488

Assinaturas

1 assinatura digital e 2 assinaturas eletrônicas



Eduardo Trajber Waisbich

CPF: 354.775.038-58

Assinou em 09 ago 2023 às 18:23:14

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 12 ago 2027



Thomas Joseph McDonald

Assinou em 09 ago 2023 às 18:55:27



Thiago Faria Silveira

CPF: 137.685.467-80

Assinou em 11 ago 2023 às 19:05:58

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 22 jun 2025



Mario Lins Estevam de Barros

CPF: 295.431.338-24

Assinou em 16 ago 2023 às 11:02:50



Flavia Palacios Mendonça Bailune

CPF: 052.718.227-37

Assinou em 15 ago 2023 às 18:54:51

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 16 ago 2027

Log

09/08/2023 - 18:05:31

Operador com email cedoc@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 criou este documento número 8dbb2aa1-3e9d-4814-b7d5-a0bb076960d6. Data limite para assinatura do documento: 08 de setembro de 2023 (18:05). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

16/08/2023 18:05:13	Operador com email cedoc@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 08 de setembro de 2023 (18:05).
16/08/2023 18:05:13	Operador com email cedoc@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: flavia.palacios@opeacapital.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Flavia Palacios Mendonça Bailune e CPF 052.718.227-37.
16/08/2023 18:05:13	Operador com email cedoc@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: thiago.faria@opeacapital.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Thiago Faria Silveira e CPF 137.685.467-80.
16/08/2023 18:05:13	Operador com email cedoc@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: tm@jaguargrowth.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Thomas Joseph McDonald.
16/08/2023 18:05:13	Operador com email cedoc@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: mb@jaguargrowth.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Mario Lins Estevam de Barros.
16/08/2023 18:05:13	Operador com email cedoc@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: eduardo@opeacapital.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Eduardo Trajber Waisbich.
16/08/2023 18:05:14	Eduardo Trajber Waisbich assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 354.775.038-58. IP: 191.201.70.232. Componente de assinatura versão 1.560.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
16/08/2023 18:05:14	Thomas Joseph McDonald assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail tm@jaguargrowth.com. IP: 98.222.147.9. Componente de assinatura versão 1.560.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
16/08/2023 18:05:14	Thiago Faria Silveira assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 137.685.467-80. IP: 177.92.77.98. Componente de assinatura versão 1.562.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
16/08/2023 18:05:14	Flavia Palacios Mendonça Bailune assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 052.718.227-37. IP: 177.92.77.98. Componente de assinatura versão 1.564.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
16/08/2023 18:05:14	Mario Lins Estevam de Barros assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mb@jaguargrowth.com. CPF informado: 295.431.338-24. IP: 201.43.37.90. Componente de assinatura versão 1.564.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
16/08/2023 18:05:15	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 8dbb2aa1-3e9d-4814-b7d5-a0bb076960d6.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários.

Para abrir este arquivo em PDF, clique aqui.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2.200-2/2004.

Este documento eletrônico deve ser considerado parte do documento nº 8dbb2aa1-3e9d-4814-b7d5-a0bb076960d6, cujo conteúdo encontra-se nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

1. **HORA, DATA E LOCAL:** Às 10:30h do dia 07 de agosto de 2023, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei da S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.
3. **MESA:** (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e (ii) Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.
4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a alteração do endereço da sede da Companhia.
5. **DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:
 - (i) a alteração do endereço da Companhia, que passa a ter sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000.

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

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

JUCEP

23 08 23

território nacional ou no exterior.

- (ii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos do Anexo I da presente ata; e
- (iii) a autorização para a administração da Companhia publicar a presente ata em forma sumária e a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 07 de agosto de 2023.

(assinaturas na página seguinte)

(restante da página intencionalmente deixado em branco)



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

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora

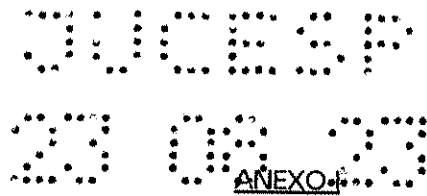
Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretor

Testemunhas:

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 420.428.228-84

Nome: Kelly Cristina Vieira
CPF: 272.357.138-60





ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

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

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

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

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

CONSTITUIÇÃO

DA EMPRESA

- (vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e
- (vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

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

CAPÍTULO II

CAPITAL E AÇÕES

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

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

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

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

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

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

3372N-BD7T4-Q2NTO-4UHZ7

3372N-BD7T4-Q2NTO-4UHZ7

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

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

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

LEI Nº 11.079/2002

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

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

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

UNICAP

SA S A

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

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

Seção I

Conselho de Administração

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

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

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

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

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

Artigo 20

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

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

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

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

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

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

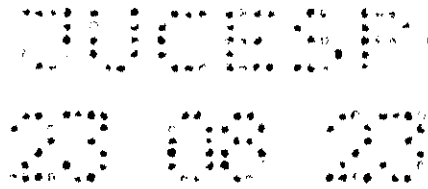
UNESA

SA S.A.

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

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

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



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

Seção II Diretoria

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

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

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

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

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

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

DUCE SP

20 08 20

final do prazo de gestão do Diretor substituído.

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

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

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

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

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

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

DUCE SP

SA DA SA

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

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

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

DUCE SP

23 de 23

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

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

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

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

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

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

LUZES

SA DA

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

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

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

CAPÍTULO VII

ACORDOS DE ACIONISTAS

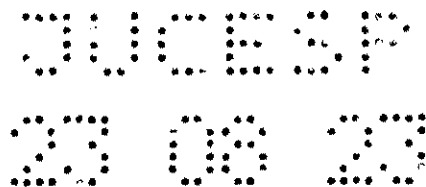
Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia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

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

CAPÍTULO VIII

LIQUIDAÇÃO

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



CAPÍTULO IX RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

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

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

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

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

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

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

DUCESP
23 08 20

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

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

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

CAPÍTULO X FORO

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

DUCESP
23 08 23
MANIFESTO DE
ASSINATURAS



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

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

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

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Eduardo Trajber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

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

Kelly Cristina Vieira - Testemunha (CPF 272.357.138-60)

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

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

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

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



Declaração

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

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

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

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.





Declaração

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

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

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

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.



DUCE SP
23 08 23

MANIFESTO DE ASSINATURAS



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

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

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 18 DE SETEMBRO DE 2023

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 18 (dezoito) dias do mês de setembro do ano de 2023, às 10:00 horas, na sede do IGUATEMI S.A. ("Companhia" ou "Emissora"), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos membros efetivos do Conselho de Administração da Companhia, que participaram por teleconferência.
3. **MESA:** Presidente: Sr. Carlos Francisco Ribeiro Jereissati; e Secretário: Pedro Jereissati.
4. **ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - (I) a emissão, formalização e operacionalização, pela Companhia, da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em quatro séries, da espécie quirografária, no valor total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), para colocação privada, conforme disposições legais e regulamentares aplicáveis, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Quatro Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi S.A.*", a ser celebrado por e entre a Companhia e a OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o 02.773.542/0001-22 ("Escritura de Emissão" ou "Escritura" e "Debenturista" ou "Securitizadora", respectivamente), sendo que as Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, para



compor integralmente o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, da 189ª emissão da Debenturista, em quatro séries (“CRI”), conforme estabelecido no “*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.*”, a ser celebrado entre a Debenturista e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário dos CRI” e “Termo de Securitização”, respectivamente), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei 9.514”), da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei nº 14.430”), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente), em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão (conforme abaixo definido) com a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”);

- (II) a autorização e delegação de poderes à diretoria da Companhia para, direta ou indiretamente por meio de procuradores, tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a (a) celebração da Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos; (b) celebração do “*Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (quatro) Séries da 189ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*”, entre a Companhia, a Debenturista e os Coordenadores (“Contrato de Distribuição”) e seus eventuais aditamentos; (c) contratação dos prestadores de serviços da Oferta, conforme o caso, incluindo, mas não se limitando, a Securitizadora, o banco ou agente liquidante, os Coordenadores, o escriturador, o Agente Fiduciário, a agência de classificação de risco e o(s) assessor(es) legal(is) (em conjunto, “Prestadores de Serviços”), podendo, para tanto, negociar e fixar o preço e as condições para a respectiva prestação do serviço, bem como assinar os respectivos

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

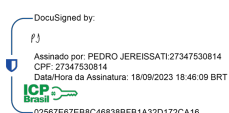
(III) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para realização da Emissão e/ou no âmbito da Oferta, incluindo, mas não se limitando, àqueles em consonância com as deliberações constantes nos itens (i) e (ii) acima.

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

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

(a) Número da Emissão: a Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Debêntures da Companhia;

(b) Número de Séries: a Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries, sendo que a quantidade de debêntures a serem alocadas em cada série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, de modo que a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão (“Sistema de Vasos Comunicantes”);



(c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”). O valor das debêntures da primeira série (“Debêntures 1ª Série”), o valor das Debêntures da segunda série (“Debêntures 2ª Série”), o valor das debêntures da terceira série (“Debêntures 3ª Série”) e o valor das debêntures da quarta série (“Debêntures 4ª Série”) serão definidos conforme demanda pelas Debêntures de cada série, tendo em vista o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme apurado em Procedimento de *Bookbuilding*;

(d) Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia 15 de outubro de 2023 (“Data de Emissão”);

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

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



(conforme definido na Escritura de Emissão). Em caso de integralização em mais de uma data, as Debêntures que venham ser integralizadas em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, serão integralizadas na Conta do Patrimônio Separado pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”);

(g) Quantidade de Debêntures: serão emitidas 500.000 (quinhentas mil) Debêntures. A quantidade de Debêntures alocadas em cada série e a quantidade de séries serão definidas de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, apuradas conforme demanda pelas Debêntures, por meio do Procedimento de *Bookbuilding*;

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

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

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

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

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

(m) Prazo e Data de Vencimento: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão) e resgate antecipado das Debêntures previstas na Escritura de Emissão: (i) o prazo de vencimento das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série será de

1.828 (um mil, oitocentos e vinte e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2028 (“Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série” e “Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série”, respectivamente); e (ii) o prazo de vencimento das Debêntures 3ª Série e das Debêntures 4ª Série será de 2.553 (dois mil, quinhentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2030 (“Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série” e “Data de Vencimento das Debêntures 4ª Série”, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série e a Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série, as “Datas de Vencimento”);

(n) Destinação dos Recursos: independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Companhia com a Emissão das Debêntures serão destinados pela Companhia, até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma dos imóveis indicados no Anexo II da Escritura de Emissão (“Imóveis Destinação”), nos termos do artigo 4º, § único do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021;

(o) Forma e Local de Pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados pela Companhia mediante depósito dos valores devidos na conta corrente de titularidade da Debenturista, n.º 99471-4, mantida na agência n.º 0910, do Banco Itaú Unibanco S/A (341) (“Conta do Patrimônio Separado”), através de TED ou outro meio de depósito;

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

(q) Procedimento de Coleta de Intenção de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*): será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos,

para a verificação e a definição, com a Companhia, (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, observado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a Remuneração dos CRI para cada série, e, conseqüentemente, para a as taxas para a remuneração das Debênture de cada série, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes, nas condições previstas no Contrato de Distribuição ("Procedimento de Bookbuilding");

(r) Remuneração das Debêntures da 1ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, ("Taxa DI") acrescida de sobretaxa de até 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures 1ª Série"). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento;

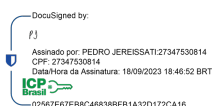
(s) Remuneração das Debêntures da 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a, no máximo, 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI ("Remuneração das Debêntures 2ª Série"). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração

das Debêntures 2ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento;

(t) Remuneração das Debêntures da 3ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 3ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI acrescida de sobretaxa de até 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures 3ª Série”). A Remuneração das Debêntures 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento;

(u) Remuneração das Debêntures da 4ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 4ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a, no máximo, 106,00% (cento e seis inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“Remuneração das Debêntures 4ª Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série, Remuneração das Debêntures 2ª Série e Remuneração das Debêntures 3ª Série, “Remuneração das Debêntures”). A Remuneração das Debêntures 4ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 4ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração Debêntures 4ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento;

(v) Pagamento da Remuneração: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária, Oferta de Resgate Antecipado e resgate antecipado das Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente paras todas as séries,



sem carência, a partir da Data de Emissão, sempre no dia 11 dos meses de abril e outubro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 11 de abril de 2024 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo I da Escritura de Emissão (cada uma das datas, “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”);

(w) Amortização das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série: O Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série e o Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série serão integralmente amortizados, em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série e na Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série;

(x) Amortização das Debêntures 3ª Série das Debêntures 4ª Série: O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série e o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 4ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas idênticas, conforme cronograma abaixo:

Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série
1ª	10 de outubro de 2029	50,0000%
2ª	11 de outubro de 2030	100,0000%

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

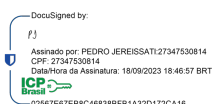
(z) Repactuação: as Debêntures não serão objeto de repactuação;



(aa) Resgate Antecipado Facultativo: a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de abril de 2026, inclusive, para as Debêntures 1ª Série e para as Debêntures 2ª Série e, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de outubro de 2026, inclusive, para as Debêntures 3ª Série e para as Debêntures 4ª Série, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures de uma ou mais séries, conforme fórmula prevista na Escritura;

(bb) Amortização Extraordinária Facultativa: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de abril de 2026, inclusive, para as Debêntures 1ª Série e para as Debêntures 2ª Série e, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de outubro de 2026, inclusive, para as Debêntures 3ª Série e para as Debêntures 4ª Série, amortizações antecipadas sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures (“Amortização Extraordinária”), mediante o pagamento de parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures objeto da respectiva amortização extraordinária facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente entre a data da Amortização Extraordinária até a Data de Vencimento das Debêntures, conforme fórmula prevista na Escritura;

(cc) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo: a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado para a totalidade das Debêntures, podendo a Debenturista aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”);

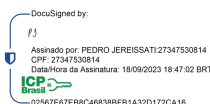


(dd) Resgate Antecipado Obrigatório por Indisponibilidade da Taxa DI: A Companhia deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento dos CRI, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Cláusula 6.10.2.2. da Escritura de Emissão, sem que haja acordo sobre o novo índice na assembleia especial de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos descritos no Termo de Securitização ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva assembleia especial de Titulares dos CRI (“Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI”);

(ee) Vencimento Antecipado: poderão ser declaradas antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, podendo a Debenturista, conforme aplicável, exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos encargos moratórios que serão devidos a partir da respectiva data de inadimplemento, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.24.1 e 6.24.2 da Escritura de Emissão (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”).

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

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




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

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

6. ENCERRAMENTO: Foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, e como ninguém o fez, foram encerrados os trabalhos e suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata em livro próprio. Reaberta a sessão, foi a ata lida, aprovada e assinada por todos os presentes. **Assinaturas:** Mesa: Carlos Francisco Ribeiro Jereissati - Presidente; e Pedro Jereissati - Secretário. Conselheiros Presentes: CARLOS FRANCISCO RIBEIRO JEREISSATI; PEDRO JEREISSATI; CARLOS JEREISSATI; ANA KARINA BORTONI DIAS; FRANCISCO SÉRGIO PEIXOTO PONTES; WAGNER DE SOUSA NASCIMENTO; BERNARDO PARNES; e PEDRO SANTOS RIPPER.

São Paulo/SP, 18 de setembro de 2023.

CONFERE COM ORIGINAL LAVRADO EM LIVRO PRÓPRIO.

DocuSigned by:
Pedro Jereissati
Assinado por: PEDRO JEREISSATI:27347530814
CPF: 27347530814
Data/Hora da Assinatura: 18/09/2023 18:47:13 BRT

02567E67EB8C46838FB1A32D172CA16

Pedro Jereissati
Secretário

DS
DTI

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: E355E3BE569C43959F412EF2241F2ED8

Status: Concluído

Assunto: IGUATEMI S.A. - RCA - CRI - 18.09.2023.

Envelope fonte:

Documentar páginas: 12

Assinaturas: 1

Certificar páginas: 2

Rubrica: 23

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Iguatemi S.A.

Rua Angelina Maffei Vita, 200 - 9 andar

SP, 01451-000

ELISILVA@iguatemi.com.br

Endereço IP: 201.77.202.73

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Iguatemi S.A.

Local: DocuSign

18/09/2023 16:50:15

ELISILVA@iguatemi.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Daniela Tieko Ishikawa

dtieko@iguatemi.com.br

Advogada

Iguatemi Empresa de Shopping Centers

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



Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.77.199.68

Enviado: 18/09/2023 17:00:57

Reenviado: 18/09/2023 17:43:38

Reenviado: 18/09/2023 17:45:49

Visualizado: 18/09/2023 18:12:15

Assinado: 18/09/2023 18:13:04

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

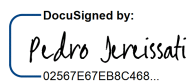
Pedro Jereissati

pj@iguatemi.com.br

VICE PRESIDENTE

Jereissati Participações S.A.

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



Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.77.199.68

Enviado: 18/09/2023 18:13:06

Visualizado: 18/09/2023 18:45:44

Assinado: 18/09/2023 18:47:18

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC DIGITALSIGN RFB

G2

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	18/09/2023 17:00:57
Envelope atualizado	Segurança verificada	18/09/2023 17:43:37
Envelope atualizado	Segurança verificada	18/09/2023 17:43:37
Envelope atualizado	Segurança verificada	18/09/2023 17:43:37
Entrega certificada	Segurança verificada	18/09/2023 18:45:44
Assinatura concluída	Segurança verificada	18/09/2023 18:47:18
Concluído	Segurança verificada	18/09/2023 18:47:19

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

ANEXO IV

ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
2023



JUCESP PROTOCOLO
0.733.339/23-2



IGUATEMI S.A.

CNPJ/MF nº 60.543.816/0001-93

NIRE nº 35.300.027.248

Companhia Aberta

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 20 DE ABRIL DE 2023**

DATA, HORA

E LOCAL

20 de abril de 2023, às 10:00 horas, na sede social da Iguatemi S.A. ("Iguatemi" ou "Companhia"), na Rua Angelina Maffei Vita, 200 – 9º andar, CEP: 01455-070, na cidade e Estado de São Paulo.

CONVOCAÇÃO

Edital de Convocação publicado, consoante os arts. 124 e 298 da Lei nº 6.404/76, no Jornal Diário de Notícias nos dias 21, 22 e 23 de março de 2023, nas páginas 09, 11 e 09 respectivamente, bem como divulgado simultaneamente em sua página na internet.

PRESENCAS

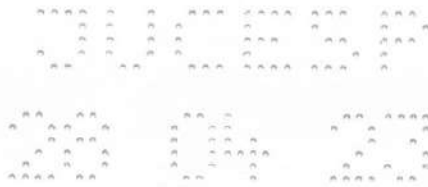
Presentes (a) em Assembleia Geral Ordinária, acionistas titulares de (i) 594.630.415 ações ordinárias de emissão da Companhia, correspondentes a 75,74% do total de ações com direito a voto, e (ii) 121.744.167 ações preferenciais de emissão da Companhia, correspondentes a 27,70% do total de ações preferenciais, totalizando 58,50% do capital social total da Companhia; e (b) em Assembleia Geral Extraordinária, acionistas titulares de (i) 594.630.415 ações ordinárias de emissão da Companhia, correspondentes a 75,74% do total de ações com direito a voto, e (ii) 121.544.167 ações preferenciais de emissão da Companhia, correspondentes a 27,65% do total de ações preferenciais, totalizando 58,48% do capital social total da Companhia, conforme se verifica (a) pelas assinaturas no "Livro de Presença de Acionistas"; e (b) pelos boletins de voto a distância válidos recebidos por meio da Central Depositária da B3, da instituição escrituradora das ações da Companhia ou diretamente pela Companhia, nos termos da regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Em razão do quórum verificado, o Presidente deu por instalada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária. Presentes também o Sr. Guido Barbosa de Oliveira, representante da administração da Companhia, o Sr. Jorge Moyses Dib Filho, membro do Conselho Fiscal da Companhia, o Srs. Ribas Gomes Simões e Ricardo Gusmao de Rezende, representante da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. ("Deloitte"), auditores independentes da Companhia e o Sr. Douglas Lafaiete Cruzara, representante da Reali Auditores e Consultores.

MESA DIRIGENTE

Presidente: Sra. Flávia Maria Araújo Dini Braia Rosa

Secretária: Sra. Daniela Tiekko Ishikawa Baptista


Iguatemi S.A
Daniela Tiekko Ishikawa
Gerente Jurídico



PUBLICAÇÕES

As demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, bem como os demais documentos a que se refere o art. 133 da Lei nº 6.404/76, foram publicados em versão resumida no dia 10 de março de 2023, no Jornal "Diário de Notícias", na página 36, com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do mesmo jornal na internet, nas páginas 1 a 6, e disponibilizados aos acionistas, na sede da Companhia e no site da CVM, em 20 de março de 2023, em conformidade com a referida Lei e com as normas da CVM aplicáveis. Foi dispensada, por unanimidade, a leitura dos documentos referidos no artigo 133 da Lei nº 6.404/76.

DOCUMENTOS DA COMPANHIA

Os documentos e informações relativos às matérias da ordem do dia da Assembleia e os demais documentos e informações previstos nas Resoluções da CVM foram disponibilizados por meio do Sistema de Informações Periódicas e Eventuais (IPE), na sede social da Companhia, no seu site de Relações com Investidores (<https://ri.iguatemi.com.br/>), e nos sites da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") (www.b3.com.br) e da CVM (www.cvm.gov.br), com 30 (trinta) dias de antecedência da presente data, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES

Por proposta do Presidente da Mesa, os acionistas presentes aprovaram, por unanimidade, a lavratura da presente ata em forma de sumário, bem como sua publicação com omissão das assinaturas dos acionistas presentes, nos termos do art. 130 da Lei nº 6.404/76. Foi dispensada, também por unanimidade, a leitura do mapa de votação consolidado dos votos proferidos por meio de boletins de voto a distância, por ser público, o qual ficou à disposição para consulta dos acionistas presentes, consoante o inciso VI do art. 10 da Resolução CVM nº 81/2022. Foram tomadas as seguintes deliberações:

1) EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA:

1) EXAME, DISCUSSÃO E VOTAÇÃO DO RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31/12/2022

De posse do Relatório da Administração e das Demonstrações Financeiras, acompanhadas do parecer, sem ressalvas, da Deloitte, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, o Presidente submeteu os documentos à análise e discussão dos acionistas presentes, registrando a existência de parecer favorável do Conselho Fiscal da Companhia. Após a análise, foram aprovados, por maioria, com 541.557.572 votos a favor, representando 99,91% dos votos válidos, com 462.452 votos contrários, representando 0,09% dos votos válidos e com 52.610.391 abstenções, inclusive dos legalmente impedidos, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras, acompanhadas do parecer dos auditores independentes, relativos ao



exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

2) DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022.

Foi aprovada, por maioria, com 531.210.446 votos a favor, representando 96,29% dos votos válidos, com 20.466.959 votos contrários, representando 3,71% dos votos válidos e com 42.953.010 abstenções, a seguinte destinação para o lucro líquido do exercício findo em 31/12/2022, no valor de R\$ 7.566.520,72: (a) R\$ 378.826,04 para a constituição da reserva legal; (b) R\$ 1.796.923,67 para distribuição de dividendos; e (c) R\$ 5.390.771,01 para a constituição da reserva de lucros a realizar. Os dividendos ora ratificados serão pagos em conjunto com o valor total dos dividendos aprovados na Reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de fevereiro de 2023, via depósito em conta corrente do beneficiário, sendo que (i) R\$27.500.000,00 (equivalente a 25% do montante total), foram pagos, a título de antecipação, em 15 de março de 2023, e (ii) três parcelas de R\$ 27.500.000,00 serão pagas em junho, setembro e dezembro de 2023, respectivamente. As ações da Companhia passaram a ser negociadas ex-dividendos em 6 de março de 2023.

3) APROVAÇÃO DA REMUNERAÇÃO GLOBAL DOS ADMINISTRADORES PARA O EXERCÍCIO DE 2023

Foi aprovada por maioria, com 520.752.414 votos a favor, representando 95,56% dos votos válidos, com 24.204.493 votos contrários, representando 4,44% dos votos válidos e com 49.673.508 abstenções, a remuneração global dos Administradores, tanto da Companhia como também da sua subsidiária Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., em conjunto, para o exercício de 2023, no montante de R\$ 40.087.896,00 (quarenta milhões, oitenta e sete mil, oitocentos e noventa e seis reais), cabendo ao Conselho de Administração individualizar tal montante.

4) DEFINIÇÃO DO NÚMERO DE 8 (OITO) MEMBROS PARA COMPOR O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA, COM BASE NOS LIMITES PREVISTOS NO ESTATUTO SOCIAL

Foi aprovada por unanimidade, tendo sido computados 551.677.405 votos a favor, sem votos contrários e com 42.953.010 abstenções, que o Conselho de Administração da Companhia seja composto por 8 (oito) membros no mandato que se inicia com a eleição nesta Assembleia.

5) ELEIÇÃO DOS MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

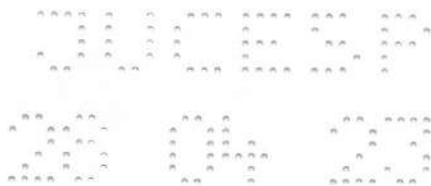
Foi aprovada, por maioria, com 548.498.645 votos a favor, representando 99,43% dos votos válidos, com 3.164.070 votos contrários, representando 0,57% dos votos válidos e com 42.967.700 abstenções, a eleição dos seguintes membros para compor o Conselho de Administração, com mandato unificado até a Assembleia Geral Ordinária que delibera

sobre as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024: (a) **CARLOS FRANCISCO RIBEIRO JEREISSATI**, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade nº 1.969.275 IFP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 000.365.013-87, residente e domiciliado na capital do estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Angelina Maffei Vita, 200 – 9º andar, CEP: 01455-070; (b) **PEDRO JEREISSATI**, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade nº 16.226.645-5 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 273.475.308-14, residente e domiciliado na capital do estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Angelina Maffei Vita, 200 – 9º andar, CEP: 01455-070; (c) **CARLOS JEREISSATI**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da carteira de identidade nº 16.226.643-1 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 146.626.458-67, residente e domiciliado na capital do estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Angelina Maffei Vita, 200 – 9º andar, CEP: 01455-070; (d) **BERNARDO PARNES**, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade nº 8.331.247-X-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 006.102.448-17, residente e domiciliado na capital do estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Angelina Maffei Vita, 200 – 9º andar, CEP: 01455-070; (e) **FRANCISCO SÉRGIO PEIXOTO PONTES**, brasileiro, casado, economista, inscrito perante o Conselho Regional de Economia –RJ sob nº 4.160, inscrito no CPF/ME sob o nº 066.938.307-49, residente e domiciliado na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Artur Araripe, 60, apto. 802, Gávea, CEP 22451-020; (f) **ANA KARINA BORTONI DIAS**, brasileira, química, portadora da carteira de identidade nº 58.410.293 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 605.649.701-15, residente e domiciliada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Laiana, 138, CEP 05470-000; (g) **PEDRO SANTOS RIPPER**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 08.497.980-6 SSP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 012.277.917-71, com endereço na Av. Delfim Moreira, nº 232, apto. 701, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22441-000; e (h) **WAGNER DE SOUSA NASCIMENTO**, brasileiro, bancário, inscrito no CPF/ME sob o nº 797.348.556-20, residente e domiciliado na Rua José Horta Costa, 274, na cidade de Contagem/MG.

Os Termos de Posse, contemplando a declaração de desimpedimento dos Conselheiros, nos termos do art. 147 da Lei nº 6.404/76 e na Resolução CVM nº 80/22, e a sua sujeição à cláusula compromissória referida no Estatuto Social da Companhia, ficam arquivados na sede da Companhia. Foi consignado que os Conselheiros Srs. Wagner de Sousa Nascimento, Pedro Santos Ripper, Francisco Sérgio Peixoto Pontes e Ana Karina Bortoni Dias atendem aos critérios de independência, de acordo com os requisitos do Estatuto Social. Foi consignado, ainda, que a posse dos membros eleitos está condicionada à assinatura do Termo de Anuência dos Administradores nos termos do Regulamento do Nível 1.

6) **INSTALAÇÃO E ELEIÇÃO DOS MEMBROS DO CONSELHO FISCAL E DOS**





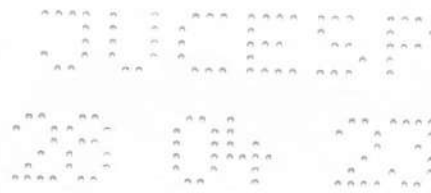
RESPECTIVOS SUPLENTE, BEM COMO FIXAÇÃO DE SUA REMUNERAÇÃO

Foi registrado o recebimento de pedidos de instalação do Conselho Fiscal por acionistas titulares de ações preferenciais representativas de mais de 1%, nos termos do art. 4º da Resolução CVM nº 70/2022. Instalado o Conselho Fiscal, foram eleitos, por unanimidade, os seguintes membros, com 490.697.470 votos a favor, sem votos contrários, e com 48.812.330 abstenções: (i) **Jorge Moyses Dib Filho**, brasileiro, casado, administrador, portador da Carteira de Identidade RG nº 4.482.938 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 497.214.108-53, residente e domiciliado na capital do estado de São Paulo, na Rua Baronesa de Itu, no 544, ap. 51, como membro titular, e **Antônio Adriano Farinha Campos**, português, casado, economista, portador da Carteira de Identidade RG nº RG 50.679.88-0, inscrito no CPF/ME sob no 643.055.388-49, residente e domiciliado na capital do estado de São Paulo, na Rua Fidalga, no 950, Vila Madalena; como seu suplente; (ii) **Leonardo Leirinha Souza Campos**, brasileiro, divorciado, contador, portador da Carteira de Identidade RG nº G 08.553.697-7 Detran/RJ, inscrito no CPF/ME sob o no 021.057.757-64, residente e domiciliado na capital do estado do Rio de Janeiro, na Rua Babaçú, no 117/301, CEP 21931-230 como membro titular, e **Sérgio Bernstein**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Carteira de Identidade RG nº 5.850.726 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob nº 007.296.209-91, residente e domiciliado na capital do estado de São Paulo, com escritório na Rua Angelina Maffei Vita, 200 – 9º andar, como seu suplente; e (iii) **Nestor Guimarães Neto**, brasileiro, divorciado, economista, inscrito no CPF/ME sob nº 238.249.647-91, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, como membro titular, e **Roberto Schneider**, brasileiro, divorciado, engenheiro químico, portador da Carteira de Identidade nº 5335414 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 497.645.788-53, residente e domiciliado na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Vicente de Castro, como seu suplente.

O Presidente da Mesa registrou o recebimento do currículo dos conselheiros ora eleitos, bem como suas declarações de independência e demais documentos pertinentes. Foi declarado durante as votações que nenhum dos eleitos incorre em impedimentos ou restrições legais para investidura no cargo.

Os Termos de Posse com a declaração de desimpedimento dos Conselheiros Fiscais ora eleitos ficam arquivados na sede da Companhia.

Foi aprovada pelos acionistas titulares de ações com direito a voto presentes, por unanimidade, com 490.697.470 votos a favor, representando 100% dos votos válidos presentes à Assembleia, sem votos contrários, e com 48.812.330 abstenções, a fixação da remuneração global dos membros eleitos do Conselho Fiscal da Companhia em até R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).



II) EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:

7) ALTERAÇÃO DO ARTIGO 5º DO ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA, A FIM DE REFLETIR AS ALTERAÇÕES NA COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL, DECORRENTES DA OFERTA DE AÇÕES E DO RESULTADO DO PERÍODO DE CONVERSÃO DE AÇÕES, APROVADOS EM REUNIÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADAS EM 14/12/2022 E 01/02/2023 RESPECTIVAMENTE

Foi aprovada, por unanimidade, com 594.630.415 votos a favor, representando 100% dos votos válidos, sem votos contrários e sem abstenções, a alteração do *caput* do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, a fim de refletir as alterações na composição do capital social, decorrentes da Oferta de Ações e do resultado do período de conversão de ações, aprovados em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 14/12/2022 e 01/02/2023 respectivamente.

8) ALTERAÇÃO DOS ARTIGOS 25 E 26, DO ESTATUTO SOCIAL, A FIM DE PREVER QUE O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA TENHA UM VICE-PRESIDENTE

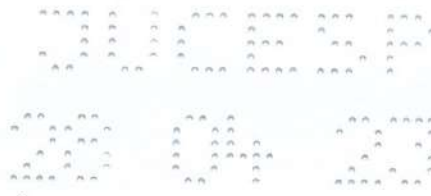
Foi aprovada, por unanimidade, com 594.630.415 votos a favor, representando 100% dos votos válidos, sem votos contrários e sem abstenções, a alteração dos artigos 25 e 26 do Estatuto Social da Companhia para incluir o cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração e prever que o Vice-Presidente substituirá o Presidente do Conselho de Administração na sua ausência.

9) ALTERAÇÃO DO CAPÍTULO V, TÍTULO V, DO ESTATUTO SOCIAL, A FIM DE ALTERAR A DENOMINAÇÃO DO "COMITÊ DE PESSOAS, CULTURA E ORGANIZAÇÃO" BEM COMO ADEQUAÇÃO DOS ARTIGOS 33, 34 E 37, DO ESTATUTO, A FIM DE INCLUIR PREVISÕES ESPECÍFICAS SOBRE ESG.

Foi aprovada, por unanimidade, com 594.630.415 votos a favor, representando 100% dos votos válidos, sem votos contrários e sem abstenções, a alteração da denominação do "Comitê de Pessoas, Cultura e Organização", previsto no artigo 33 do Estatuto Social da Companhia, para a denominação: "Comitê de Pessoas, Cultura e ESG". Diante da nova denominação, o título do capítulo V do Estatuto Social, bem como o Artigo 33º, o Artigo 34º *caput*, itens (i), (ii), (x), (xi), (xii) e (xiii) e o parágrafo quarto do Artigo 37º, passarão a vigor conforme nova redação proposta pela administração para adequação, atribuições e funções do comitê em linha com as ações da Companhia em ESG.

10) EXCLUSÃO DO CAPÍTULO XV, DO ESTATUTO SOCIAL, REFERENTE ÀS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS, CONFORME PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO.

Foi aprovada, por unanimidade, com 594.630.415 votos a favor, representando 100% dos votos válidos, sem votos contrários e com 14.690 abstenções, a exclusão do Capítulo XV



do Estatuto Social, que trata das Disposições Finais e Transitórias incluídas para regular o primeiro período de conversão de ações ordinárias da Companhia em Units, no contexto da reorganização societária da Companhia e da subsidiária Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., considerando que a aplicação destes dispositivos já ocorreu integralmente.

11) CONSOLIDAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA, DE MODO A REFLETIR AS ATERAÇÕES PROPOSTAS NOS ITENS ACIMA

Foi aprovada, por unanimidade, com 594.630.415 votos a favor, representando 100% dos votos válidos, sem votos contrários e sem abstenções, a consolidação do Estatuto Social, conforme Anexo I desta ata.

12) RATIFICAR, NOS TERMOS DO ARTIGO 256, I, DA LEI 6.404/76, A AQUISIÇÃO PELA COMPANHIA DE 100% DAS QUOTAS DA ADEOTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., DETENTORA DE 36% DO SHOPPING JK IGUATEMI.

Foi aprovada, por unanimidade, com 594.630.415 votos a favor, representando 100% dos votos válidos, sem votos contrários e sem abstenções, a ratificação da aquisição, pela Companhia, de quotas representativas da totalidade do capital social da ADEOTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., em cumprimento ao disposto no inciso I do artigo 256 da Lei nº 6.404/76. Foi consignado, conforme já informado aos acionistas e ao mercado, que a ratificação da aquisição do controle da Adeoti não conferirá aos acionistas dissidentes o direito de recesso nos termos do artigo 256, §2º da Lei nº 6.404/76.

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser tratado, oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e ninguém se pronunciando, foi declarada encerrada a reunião e lavrada a presente ata que representa a vontade dos presentes. Mesa: Flávia Maria Araújo Dini Braia Rosa – Presidente; Daniela Tieko Ishikawa Baptista – Secretária.

ASSINATURAS

Flávia Maria Araújo Dini Braia Rosa – Presidente; Daniela Tieko Ishikawa Baptista - Secretária. Acionistas.

A presente é cópia fiel do termo lavrado em livro próprio.


Daniela Tieko Ishikawa Baptista
Secretária

(última página da Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária,
realizada em 20 de abril de 2023 da IGUATEMI S.A.)

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO

JUCESP
01
28 ABR 2023

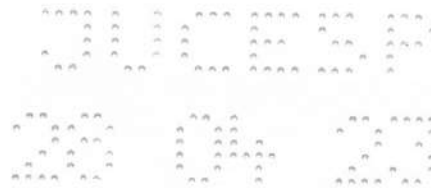
 SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO - JUCESP
perp
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETARIA GERAL

CERTIFICADO DE REGISTRO
SOL. D. NÚMERO

168.217/23-5



JUCESP



Anexo I – Consolidação do Estatuto Social

IGUATEMI S.A.

CNPJ n.º 60.543.816/0001-93

Companhia Aberta

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

ARTIGO 1º: A IGUATEMI S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima que se rege pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais que lhe são aplicáveis.

Parágrafo Único: Com a admissão da Companhia no segmento denominado Nível 1 de Governança Corporativa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("Nível 1" e "B3" respectivamente), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento de Listagem do Nível 1 de Governança Corporativa da B3 ("Regulamento Nível 1").

ARTIGO 2º: A Companhia tem sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, criar, transferir e extinguir filiais, agências, escritórios de representação e depósitos e quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

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

ARTIGO 4º: A Companhia tem prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL E AÇÕES


iguatemi S.A.
Daniela Tioko Ishikawa
Gerente Jurídico



ARTIGO 5º: O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 1.819.551.808,97, dividido em 785.167.052 ações ordinárias e 439.642.726 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único: As ações de emissão da Companhia são escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, em instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a prestar este serviço, podendo ser cobrado dos acionistas o custo de que trata o Artigo 35, §3º da Lei nº 6.404/76, observados os limites máximos fixados pela CVM.

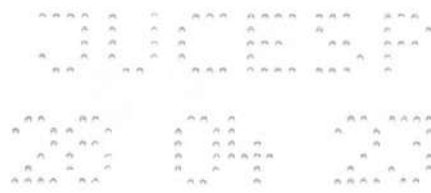
ARTIGO 6º: Cada ação ordinária corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

ARTIGO 7º: As ações preferenciais de emissão da Companhia não conferem ao seu titular direito de voto, exceto quanto às matérias especificadas no parágrafo primeiro abaixo, sendo-lhes asseguradas as seguintes preferências e vantagens:

- (a) direito ao recebimento de dividendos e quaisquer outras distribuições de capital pela Companhia em montante equivalente a 3 (três) vezes o valor pago a cada ação ordinária;
- (b) direito de serem incluídas em oferta pública de aquisição de ações por alienação de controle, sendo que neste caso cada ação preferencial fará jus ao preço por ação equivalente a 3 (três) vezes o valor pago por cada ação ordinária;
- (c) prioridade no reembolso de capital sobre as ações ordinárias, em caso de liquidação da Companhia, no valor por ação preferencial correspondente a 3 (três) vezes o valor por ação ordinária;
- (d) direito ao recebimento, em caso de liquidação da Companhia, após o reembolso prioritário do capital e o reembolso do capital das ações ordinárias, de 3 (três) vezes o valor atribuído a cada ação ordinária na partilha dos ativos remanescentes que couberem aos acionistas.

Parágrafo Primeiro: As ações preferenciais terão direito de voto nas matérias abaixo especificadas:

- (i) operações societárias propostas pelos órgãos de administração que envolvam a transformação, incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão da Companhia;
- (ii) aprovação de propostas de celebração de contratos entre a Companhia e o acionista controlador, diretamente ou por meio de terceiros, assim como de outras sociedades nas quais o acionista controlador tenha interesse, sempre que, por força de disposição legal ou estatutária, sejam de competência da Assembleia Geral;
- (iii) avaliação de bens a serem aportados em aumentos de capital;



- (iv) escolha de instituição ou empresa especializada para preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia nos casos previstos neste Estatuto Social ou mediante determinação da Comissão de Valores Mobiliários;
- (v) alteração ou revogação dos Artigos 7º, 8º, 19, o Parágrafo Único do Artigo 22, os Parágrafos Primeiro a Quinto do Artigo 25, os Artigos 29 e 30 e os Capítulos VIII, IX, XII, XIII e XIV deste Estatuto Social (ou eventuais renumerações ou realocações subsequentes destes dispositivos, se houver), salvo se a alteração ou revogação se der em decorrência de adaptação destes dispositivos a novas regras que venham a ser estabelecidas no Regulamento do Novo Mercado, embora a Companhia seja listada no Nível 1.

Parágrafo Segundo: A aprovação das matérias elencadas no parágrafo primeiro anterior pela Assembleia Geral dependerá da aprovação prévia ou ratificação dos titulares de ações preferenciais, reunidos em assembleia especial, nos termos do Artigo 20 deste Estatuto Social.

Parágrafo Terceiro: Os direitos conferidos nos artigos (i) 105, (ii) 123, parágrafo único, alíneas "c" e "d"; (iii) 126, § 3º; (iv) 141, § 4º, II, e §5º; (v) 157, § 1º; (vi) 159, § 4º; (vii) 161, § 2º; (viii) 163, § 6º; (ix) 206, II, "b"; e (x) 246, § 1º, "a", todos da Lei nº 6.404/76, poderão ser exercidos por acionistas que sejam titulares de um número de ações que represente porcentagem de participação nos dividendos ("PnD-Acionista") igual ao percentual de capital social ou de ações, conforme o caso, estabelecido em tais artigos da Lei nº 6.404/76. A PnD-Acionista será determinada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{PnD-Acionista} = 100 \times \frac{(\text{XON} + 3 \times \text{YPN})}{(\text{TON} + 3 \times \text{TPN})} \%$$

Onde:

PnD-Acionista = participação nos dividendos de determinado conjunto de ações ordinárias e preferenciais, expressa em termos percentuais;

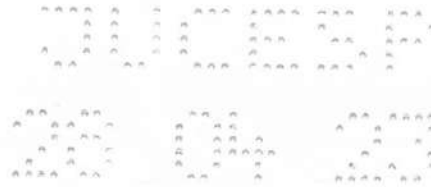
XON = número de ações ordinárias de emissão da Companhia detidas pelos acionistas que pretendam perfazer os quóruns aplicáveis;

YPN = número de ações preferenciais de emissão da Companhia detidas pelos acionistas que pretendam perfazer os quóruns aplicáveis;

TON = número total de ações ordinárias emitidas pela Companhia, excluídas as ações ordinárias em tesouraria; e

TPN = número total de ações preferenciais emitidas pela Companhia, excluídas as ações preferenciais em tesouraria.

ARTIGO 8º: A Companhia não poderá emitir partes beneficiárias.



ARTIGO 9º: O capital social da Companhia poderá ser aumentado, independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 1.500.000.000 (um bilhão e quinhentas milhões) de ações. As ações assim emitidas poderão ser ordinárias ou preferenciais, observado, em qualquer caso, o limite previsto no Artigo 15, §2º, da Lei nº 6.404/76.

Parágrafo Único: Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá:

- (i) aprovar a emissão de ações, bônus de subscrição ou debêntures conversíveis em ações, mediante subscrição pública ou privada, fixando o preço de emissão, condições de integralização e demais condições da emissão;
- (ii) de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra de ações a administradores, empregados da Companhia ou sociedade sob seu controle e/ou pessoas naturais que lhes prestem serviços, sem que os acionistas tenham direito de preferência à subscrição dessas ações.

ARTIGO 10: Por deliberação da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração, conforme o caso, o capital da Companhia poderá ser aumentado mediante capitalização de lucros ou de reservas, com ou sem bonificação em ações.

ARTIGO 11: Por deliberação da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração, conforme o caso, pode ser reduzido ou excluído o prazo para o exercício do direito de preferência para emissão de ações, bônus de subscrição ou debêntures conversíveis em ações, nas hipóteses do Artigo 172 da Lei nº 6.404/76.

ARTIGO 12: Nas hipóteses em que a lei conferir direito de retirada a acionista dissidente de deliberação da Assembleia Geral, o valor do reembolso terá por base o valor de patrimônio líquido constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral, observadas as disposições do Artigo 45 da Lei nº 6.404/76.

ARTIGO 13: O acionista que não fizer o pagamento correspondente às ações subscritas nas condições previstas no respectivo boletim de subscrição ou chamada de capital ficará de pleno direito constituído em mora, na forma do Artigo 106, §2º, da Lei nº 6.404/76, sujeitando-se (i) a multa de 10% (dez por cento) do valor da prestação em atraso, sem prejuízo da correção monetária de acordo com a variação positiva do Índice Geral de Preços ao Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ou índice que venha a substituí-lo, em caso de sua extinção, na menor periodicidade admitida; (ii) ao disposto no Artigo 107 da Lei nº 6.404/76; e (iii) ao pagamento de juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, *pro rata temporis*.

CAPÍTULO III - ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO 14: A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social para deliberar sobre as matérias constantes do Artigo 132 da Lei nº 6.404/76 e,



extraordinariamente, sempre que os interesses sociais exigirem, bem como nos casos previstos em lei e neste Estatuto Social.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral deverá ser convocada pelo Presidente do Conselho de Administração, ou por 4 (quatro) membros do Conselho de Administração agindo em conjunto, ou na forma prevista no parágrafo único do Artigo 123 da Lei nº 6.404/76, observado, ainda, o disposto na regulamentação da CVM sobre informações, pedidos públicos de procuração, participação e votação a distância em Assembleias Gerais.

Parágrafo Segundo: A Assembleia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por pessoa indicada pelo Presidente do Conselho de Administração, sendo presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou pessoa por ele indicada. O Presidente da Assembleia Geral escolherá um ou mais dos presentes para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Terceiro: A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária podem ser cumulativamente convocadas e realizadas no mesmo local ou virtualmente, na mesma data e hora, e instrumentadas em ata única, na forma da regulamentação em vigor, sendo permitida a participação e votação à distância.

ARTIGO 15: Antes de instalar-se a Assembleia Geral, os acionistas devidamente identificados assinarão o Livro de Presença de Acionistas, no qual constarão seus nomes e a quantidade de ações de que forem titulares.

Parágrafo Único: A lista dos acionistas presentes será encerrada pelo Presidente da Mesa no momento da instalação da Assembleia Geral.

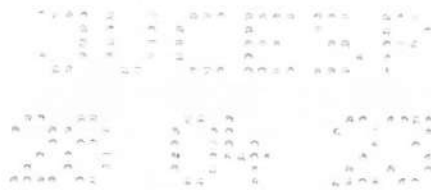
ARTIGO 16: Somente poderão comparecer e votar nas Assembleias Gerais os acionistas que comprovarem sua qualidade, nos termos do Artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

Parágrafo Único: Os acionistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais por procurador, cujo mandato tenha sido outorgado há menos de 1 (um) ano, que também seja acionista da Companhia, seu administrador ou por advogados. Será ainda válida a representação de acionistas por instituições financeiras ou pelos respectivos representantes legais.

ARTIGO 17: As deliberações da Assembleia, ressalvadas as exceções previstas em lei e neste Estatuto Social, serão tomadas por maioria de votos presentes e representados, não se computando os votos em branco ou abstenções.

ARTIGO 18: Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada ata em livro próprio, assinada pelos membros da mesa e pelos acionistas presentes, que representem, no mínimo, a maioria necessária para as deliberações tomadas.

Parágrafo Primeiro: A ata poderá ser lavrada na forma de sumário dos fatos, inclusive dissidência e protestos.



Parágrafo Segundo: Salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral, as atas serão publicadas com omissão das assinaturas dos acionistas.

ARTIGO 19: Sem prejuízo das competências atribuídas por lei à Assembleia Geral, compete a esta deliberar sobre:

- (i) a saída da Companhia do Nível 1, quando a iniciativa for da Companhia;
- (ii) a escolha da instituição ou empresa especializada para preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia nos casos previstos no Estatuto Social ou mediante determinação da Comissão de Valores Mobiliários;
- (iii) a dispensa da realização de oferta pública em caso de saída voluntária do Nível 1, conforme as regras constantes do Artigo 49 deste Estatuto Social;
- (iv) a aprovação de propostas de celebração de contratos entre a Companhia e o acionista controlador, diretamente ou por meio de terceiros, assim como de outras sociedades nas quais o acionista controlador tenha interesse, nos casos em que, de acordo com as disposições legais aplicáveis às companhias abertas, a competência seja privativa da Assembleia Geral; e
- (v) a resolução dos casos omissos no presente Estatuto Social, observadas as disposições da Lei nº 6.404/76.

Parágrafo Único: Para fins do disposto na alínea (iii) acima:

- (a) a Assembleia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das ações em circulação, assim entendidas como todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo acionista controlador, por pessoas a ele vinculadas, por administradores da companhia e aquelas em tesouraria;
- (b) caso o quórum previsto no item (a) não seja atingido, a Assembleia Geral poderá ser instalada em segunda convocação, com a presença de qualquer número de acionistas titulares de ações em circulação;
- (c) a deliberação sobre a dispensa de realização de oferta pública de aquisição de ações deve ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de ações em circulação presentes na Assembleia Geral.

CAPÍTULO IV - ASSEMBLEIA ESPECIAL

ARTIGO 20: A aprovação das matérias especificadas no parágrafo primeiro do Artigo 7º deste Estatuto Social em Assembleia Geral dependerá da aprovação prévia ou ratificação por parte dos titulares de ações preferenciais



reunidos em assembleia especial ("Assembleia Especial").

Parágrafo Primeiro: As disposições previstas no Capítulo III anterior em relação à convocação, presidência, indicação de secretário e forma de realização, bem como as regras de representação em relação às Assembleias Gerais aplicam-se também às Assembleias Especiais.

Parágrafo Segundo: A Assembleia Especial se instalará, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das ações preferenciais e, em segunda convocação, com acionistas que representem qualquer número de ações preferenciais. As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos acionistas votantes, se quórum de votação diverso não for exigido pela Lei nº 6.404/76. A ata da Assembleia Especial registrará o número de votos lançados pelos acionistas detentores de direito de voto a favor e contra cada deliberação e indicará a participação total dos acionistas que votaram a favor e contra cada deliberação.

CAPÍTULO V - ADMINISTRAÇÃO

I - Regras Gerais

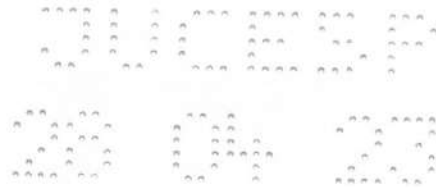
ARTIGO 21: A Administração da Companhia será exercida por um Conselho de Administração e uma Diretoria, na forma da lei e deste Estatuto Social.

ARTIGO 22: Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante assinatura de termo de posse no livro próprio, dentro dos 30 (trinta) dias que se seguirem à sua eleição, ocasião em que deverão declarar o número de ações, bônus de subscrição, opção de compra de ações, debêntures conversíveis em ações e outros valores mobiliários de emissão da Companhia e de sociedades controladas ou do mesmo grupo, de que são titulares, bem como informar as alterações de suas posições, e ficam dispensados de prestar caução em garantia de sua gestão.

Parágrafo Primeiro: A posse dos administradores, efetivos e suplentes, estará condicionada à assinatura do Termo de Anuência dos Administradores nos termos do disposto no Regulamento do Nível 1, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis, o qual deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissária referida no Artigo 51 deste Estatuto Social.

Parágrafo Segundo: Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

ARTIGO 23: Caberá à Assembleia Geral fixar a remuneração global dos Administradores e, quando for o caso, dos membros do Conselho Fiscal, sendo atribuição do Conselho de Administração distribuir entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria a remuneração fixada pela Assembleia Geral.



Parágrafo Único: Os membros do Conselho de Administração e os Diretores poderão ter participação nos lucros na forma da lei. Caberá também ao Conselho de Administração distribuir, quando for o caso, a participação nos lucros fixada pela Assembleia Geral.

ARTIGO 24: Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia, e a aderir ao Manual de Divulgação e Uso de Informações, e à Política de Divulgação e de Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da Companhia, mediante assinatura do Termo respectivo.

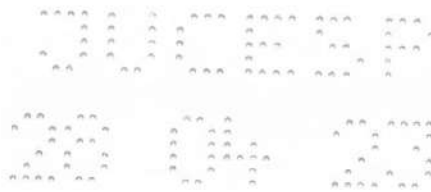
II - Conselho de Administração

ARTIGO 25: O Conselho de Administração, eleito pela Assembleia Geral, será composto por no mínimo 5 (cinco) e no máximo 9 (nove) membros efetivos, pessoas naturais, residentes ou não no País, indicados pela Assembleia Geral, e por ela destituíveis a qualquer tempo, com mandato unificado de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos, sendo um Presidente e um Vice Presidente, eleitos pela maioria de votos de seus membros na primeira reunião após a posse de tais membros ou sempre que ocorrer vacância naquele cargo.

Parágrafo Primeiro: Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme adiante definido, devendo o enquadramento dos indicados ao Conselho de Administração como Conselheiros Independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger.

Parágrafo Segundo: O enquadramento do Conselheiro como independente deve considerar sua relação: (i) com a Companhia, seus controladores diretos ou indiretos e seus administradores; e (ii) com as sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum. Para fins de verificação do enquadramento do Conselheiro como independente, não é considerado como independente aquele que: (i) é acionista controlador direto ou indireto da Companhia; (ii) tem seu exercício de voto nas reuniões do Conselho de Administração vinculado por acordo de acionistas que tenha por objeto matérias relacionadas à Companhia; (iii) é cônjuge, companheiro ou parente, em linha reta ou colateral, até segundo grau do acionista controlador, de administrador da Companhia ou de administrador do acionista controlador; e (iv) foi, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor da Companhia ou do seu acionista controlador.

Parágrafo Terceiro: Para os fins da verificação do enquadramento do Conselheiro Independente, as situações descritas abaixo devem ser analisadas de modo a verificar se implicam perda de independência do Conselheiro Independente em razão das características, magnitude e extensão do relacionamento: (i) é afim até segundo grau do acionista controlador, de administrador da Companhia ou de administrador do acionista controlador; (ii) foi, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor de sociedades coligadas, controladas ou sob controle comum; (iii) tem



relações comerciais com a companhia, o seu acionista controlador ou sociedades coligadas, controladas ou sob controle comum; (iv) ocupa cargo em sociedade ou entidade que tenha relações comerciais com a Companhia ou com o seu acionista controlador que tenha poder decisório na condução das atividades da referida sociedade ou entidade; (v) recebe outra remuneração da companhia, de seu acionista controlador, sociedades coligadas, controladas ou sob controle comum além daquela relativa à atuação como membro do conselho de administração ou de comitês da Companhia, de seu acionista controlador, de suas sociedades coligadas, controladas ou sob controle comum, exceto proventos em dinheiro decorrentes de participação no capital social da companhia e benefícios advindos de planos de previdência complementar.

Parágrafo Quarto: A caracterização do indicado ao Conselho de Administração como Conselheiro Independente será deliberada pela Assembleia Geral, que poderá basear sua decisão: (a) na declaração, encaminhada pelo indicado a Conselheiro Independente ao Conselho de Administração, atestando seu enquadramento em relação aos critérios de independência estabelecidos neste Estatuto Social, contemplando a respectiva justificativa, se verificada alguma das situações previstas no parágrafo segundo; e (b) na manifestação do Conselho de Administração da Companhia, inserida na proposta da administração referente à Assembleia Geral para eleição de administradores, quanto ao enquadramento ou não enquadramento do candidato nos critérios de independência. O procedimento ora previsto não se aplica às indicações de candidatos a membros do Conselho de Administração: (i) que não atendam ao prazo de antecedência para inclusão de candidatos no boletim de voto, conforme disposto na regulamentação editada pela CVM sobre votação a distância; e (ii) mediante votação em separado.

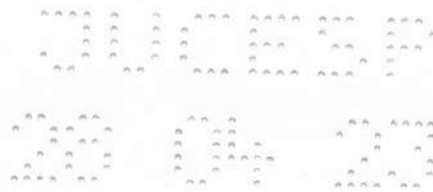
Parágrafo Quinto: Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no *caput*, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

ARTIGO 26: Em suas faltas e impedimentos ocasionais, o Presidente do Conselho de Administração será substituído pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração. Os demais membros do Conselho de Administração substituir-se-ão entre si na forma que for deliberada pelo órgão.

Parágrafo Primeiro: No caso de vacância do cargo de Presidente do Conselho de Administração, o novo Presidente será indicado pelo Conselho de Administração, em reunião especialmente convocada para este fim.

Parágrafo Segundo: No caso de vacância de membro do Conselho de Administração, o substituto será eleito pelos conselheiros remanescentes, servindo o substituto até a primeira Assembleia Geral que se reunir após o evento, na forma do Artigo 150 da Lei nº 6.404/76. Se ocorrer vacância na maioria dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder nova eleição.

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



ARTIGO 27: O Conselho de Administração reunir-se-á, em caráter ordinário, uma vez a cada 3 (três meses) e, extraordinariamente, sempre que convocado por seu Presidente ou pela maioria dos seus membros, mediante convocação escrita através de carta, telegrama, fac-símile, correio eletrônico, ou qualquer outro meio de comunicação com comprovante de recebimento.

Parágrafo Primeiro: As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com, no mínimo, 48 (quarenta e oito) horas de antecedência. A presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração dispensará qualquer formalidade de convocação. Considera-se regularmente convocado o Conselheiro presente à reunião.

Parágrafo Segundo: As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas pelo Presidente do Conselho de Administração, ou, na sua falta, por qualquer Conselheiro escolhido pela maioria dos votos. O Conselho de Administração só se reunirá e deliberará validamente com a presença da maioria de seus membros em exercício. Uma vez instaladas, as reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho que convidará um dos presentes para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Terceiro: As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas pela maioria de votos dos presentes.

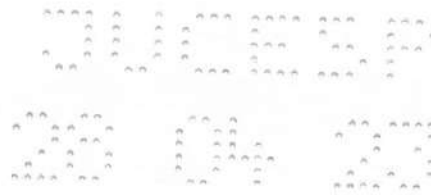
Parágrafo Quarto: Serão lavradas atas de reuniões do Conselho de Administração em livro próprio, assinadas por todos os membros presentes ou por tantos quantos bastem para a validade das deliberações tomadas.

Parágrafo Quinto: Os Conselheiros poderão participar das reuniões do Conselho de Administração por meio de conferência telefônica, videoconferência ou outro meio de comunicação eletrônica e serão considerados presentes à reunião, devendo enviar a confirmação de seu voto, por escrito, até o final da respectiva reunião, por carta, fac-símile ou correio eletrônico, ficando o secretário da reunião investido dos poderes para assinar a respectiva ata de reunião do Conselho de Administração em nome dos conselheiros que não esteja presente fisicamente.

Parágrafo Sexto: O membro do Conselho de Administração não poderá participar das deliberações do Conselho de Administração relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com a Companhia, devendo (i) cientificar os demais membros do Conselho de Administração acerca de seu impedimento; e (ii) fazer consignar, na ata da respectiva reunião, a natureza e extensão do seu interesse.

ARTIGO 28: Sem prejuízo dos demais poderes e atribuições conferidos por lei, compete ao Conselho de Administração:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores, bem como fixar as suas atribuições e distribuir a remuneração fixada pela Assembleia Geral entre os administradores da Companhia;



- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar as Assembleias Gerais e as Assembleias Especiais;
- (v) manifestar-se previamente sobre o Relatório da Administração, as contas da Diretoria, as Demonstrações Financeiras do exercício e examinar os balancetes mensais;
- (vi) aprovar os orçamentos anuais e plurianuais, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento da Companhia;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes da Companhia;
- (viii) autorizar a contratação de qualquer operação que envolva valores superiores a R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), montante este que será atualizado ao final de cada exercício social pela variação do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IBGE, ou por índice que venha a substituí-lo em caso de sua extinção, relacionadas com a: (i) aquisição, alienação ou oneração de bens imóveis ou investimentos detidos pela Companhia; e (ii) contratação de empréstimos ou financiamentos pela Companhia, na condição de mutuante ou mutuária;
- (ix) aprovar a participação da Companhia no capital de outras sociedades assim como a disposição ou alienação dessa participação, no País ou no exterior;
- (x) autorizar a emissão de ações da Companhia nos limites do capital autorizado, previsto no Artigo 9º deste Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, podendo, ainda, ser excluído ou reduzido o direito de preferência nas emissões de ações, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública, ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;
- (xi) deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, observando-se os limites do Artigo 9º deste Estatuto Social;
- (xii) deliberar sobre a aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;
- (xiii) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora de serviços de ações escriturais;
- (xiv) dispor, observadas as normas deste Estatuto Social e da legislação vigente, sobre a ordem de seus



trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento;

- (xv) decidir o teor do voto a ser proferido pela Companhia em assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias, reuniões prévias de acionistas ou quotistas, reuniões de sócios, e/ou em qualquer outra reunião de sociedades das quais a Companhia venha a ser titular de participação societária;
- (xvi) manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) as repercussões da oferta pública de aquisição de ações sobre os interesses da Companhia; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iv) alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado; (v) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM. O parecer do conselho de administração deve abranger a opinião fundamentada favorável ou contrária à aceitação da oferta pública, alertando que é de responsabilidade de cada acionista a decisão final sobre tal oferta;
- (xvii) aprovar e reformar o código de ética e conduta da Companhia e as políticas corporativas relacionadas a (i) divulgação de informações e negociação de valores mobiliários; (ii) remuneração; (iii) indicação de membros do Conselho de Administração, seus Comitês de Assessoramento e Diretoria Estatutária; (iv) gerenciamento de riscos; e (v) transações com partes relacionadas;
- (xviii) aprovar o regimento interno da Diretoria e de todos os Comitês;
- (xix) designar os membros do Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas, do Comitê de Finanças e Alocação de Capital, do Comitê de Pessoas, Cultura e Organização e do Comitê de Riscos e Compliance e dos demais Comitês que vierem a ser instituídos pelo Conselho de Administração;
- (xx) decidir sobre qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa da Assembleia Geral ou da Diretoria, conforme previsto em Lei ou neste Estatuto Social.

III - Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas

ARTIGO 29: O Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas, órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, será composto por, no mínimo, 3 (três) membros independentes, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo que ao menos 1 (um) deve ser Conselheiro Independente, e ao menos 1 (um) deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária nos termos da regulamentação editada pela CVM;



Parágrafo Primeiro: O mesmo membro do Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas poderá acumular ambas as características referidas no *caput*.

Parágrafo Segundo: As atividades do coordenador do Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas serão definidas em seu regimento interno, a ser aprovado pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Terceiro: É vedada a participação, como membros do Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas de Diretores da Companhia, de suas controladas, de seu acionista controlador, de coligadas ou sociedades sob controle comum.

ARTIGO 30: O Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas é órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, com autonomia operacional e orçamento próprio aprovado pelo Conselho de Administração, destinado a cobrir despesas com seu funcionamento. Compete ao Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas, entre outras matérias:

- (i) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;
- (ii) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;
- (iii) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- (iv) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- (v) avaliar, monitorar e recomendar à Administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas;
- (vi) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação;
- (vii) acompanhar alterações nas práticas e procedimentos contábeis.

Parágrafo Único: A Companhia deve divulgar, anualmente, relatório resumido do Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas contemplando as reuniões realizadas e os principais assuntos discutidos, e destacando as recomendações feitas pelo comitê ao Conselho de Administração.

IV - Comitê de Finanças e Alocação de Capital

ARTIGO 31: O Comitê de Finanças e Alocação de Capital, órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, será composto por, no mínimo, 3 (três) membros, sendo ao menos 1 (um) independente, Conselheiros ou não, eleitos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único: As atividades do coordenador do Comitê de Finanças e Alocação de Capital serão definidas em seu regimento interno, a ser aprovado pelo Conselho de Administração.

ARTIGO 32: Compete ao Comitê de Finanças e Alocação de Capital, entre outras matérias:

- (i) supervisionar a área financeira da Companhia;
- (ii) acompanhar a implantação de sistema de controle, que estabeleça condições de segurança para o modelo de gestão adotado pela Companhia;
- (iii) acompanhar estrutura de capital e efetuar sugestões de modificações;
- (iv) analisar propostas de investimento, desinvestimento e financiamento;
- (v) acompanhar os trabalhos das áreas correlatas na Companhia e recomendar procedimentos que promovam melhorias na geração de indicadores;
- (vi) auxiliar o Conselho de Administração e a Diretoria da Companhia na análise dos potenciais reflexos da conjuntura econômica na posição financeira da Companhia, bem como na discussão de cenários e tendências, na avaliação de oportunidades e riscos e na definição de estratégias a serem adotadas pela Companhia no âmbito de sua política e planejamento financeiro;
- (vii) referendar, acompanhar a implantação e o cumprimento das políticas de endividamento, definição de *covenants* contratuais, concessão de garantias, definição de caixa mínimo, política de aplicações financeiras e investimentos, política de contratação de seguros;
- (viii) analisar a matriz de riscos financeiros, medidas de proteção e limites de comprometimento;
- (ix) analisar o conteúdo de materiais de divulgação de resultados;
- (x) analisar os orçamentos anuais e plurianuais da Companhia.

V - Comitê de Pessoas, Cultura e ESG

ARTIGO 33: O Comitê de Pessoas, Cultura e ESG, órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, será composto por, no mínimo, 3 (três) membros, sendo ao menos 1 (um) independente, Conselheiros ou não, eleitos pelo Conselho de Administração.



Parágrafo Único: As atividades do coordenador do Comitê de Pessoas, Cultura e ESG serão definidas em seu regimento interno, a ser aprovado pelo Conselho de Administração.

ARTIGO 34: Compete ao Comitê de Pessoas, Cultura e ESG, entre outras matérias:

- (i) orientar o planejamento estratégico de gestão de pessoas, considerando os objetivos de negócios e os requisitos de transformação cultural, digital e de ESG, necessários para manter a competitividade da Companhia;
- (ii) elaborar e aprimorar as políticas e processos de recursos humanos e de gestão de pessoas e responsabilidade social e ambiental;
- (iii) recomendar políticas de cargos e critérios gerais de remuneração, bem como as políticas de benefícios dos administradores da Companhia e das sociedades controladas;
- (iv) propor e revisar as políticas de remuneração de curto e de longo prazos, fixa e variável, para todos os níveis da estrutura organizacional da Companhia e das sociedades controladas, incluindo planos de incentivos e sua aplicabilidade nos processos de recrutamento, desenvolvimento, promoção e retenção;
- (v) propor critérios para a avaliação do desempenho dos Diretores da Companhia, submetendo-os à aprovação do Conselho de Administração, bem como contribuir com o processo de avaliação, com base nas metas e objetivos estabelecidos;
- (vi) propor sistemas de avaliação de desempenho e programas de treinamento e desenvolvimento do quadro funcional das áreas de negócios e de apoio;
- (vii) propor e acompanhar plano de sucessão para os cargos de Diretores e outras posições estratégicas da estrutura da Companhia;
- (viii) analisar e recomendar ao Conselho de Administração alterações na estrutura e modelo organizacional adotado pela Companhia;
- (ix) avaliar a eficácia do processo de retenção de talentos e sua aderência com a cultura, valores e objetivos de negócios da Companhia;
- (x) examinar as novas políticas e acompanhar e revisar as políticas em vigor relacionadas aos temas de pessoas, cultura e ESG;
- (xi) monitorar os temas relacionados ao engajamento de pessoas, incluindo mobilidade e flexibilidade, ambiental e social;



- (xii) recomendar ações que promovam e disseminem os valores e a cultura organizacional, alinhando-os aos propósitos orientadores da Companhia;
- (xiii) Acompanhar a elaboração e a atualização periódica do relatório de sustentabilidade da companhia, bem como, assessorar o Conselho de Administração no desenvolvimento e implementação da estratégia de ESG.

VI - Comitê de Riscos e Compliance

ARTIGO 35: O Comitê de Riscos e Compliance, órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, será composto por, no mínimo, 3 (três) membros, sendo ao menos 1 (um), independente, Conselheiros ou não, eleitos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único: As atividades do coordenador do Comitê de Riscos e Compliance serão definidas em seu regimento interno, a ser aprovado pelo Conselho de Administração.

ARTIGO 36: Compete ao Comitê de Riscos e Compliance, entre outras matérias:

- (i) propor ao Conselho de Administração a definição da matriz de riscos e limites de comprometimento, assim como medidas de proteção de riscos financeiros, mercadológicos e operacionais;
- (ii) acompanhar o mapeamento realizado pela gestão da Companhia, de todos os tipos de riscos relevantes, classificando-os segundo seus graus de impacto, sua probabilidade de ocorrência, sua origem e sua sensibilidade a ações preventivas ou mitigantes;
- (iii) recomendar ações para disseminar internamente a cultura de sensibilidade a riscos;
- (iv) acompanhar ações preventivas e mitigantes, em sintonia com pareceres de auditoria e áreas de controles internos;
- (v) revisar o sistema de controles internos e propor melhorias ou correções necessárias;
- (vi) avaliar os resultados das atividades de *compliance* e assegurar sua efetividade;
- (vii) recomendar procedimentos diante de constatação de erros e quaisquer outras inadequações;
- (viii) promover a cultura de integridade na Companhia, com base em valores éticos e no código de conduta, disponibilizando regras claras e práticas;
- (ix) capacitar gestores e equipes da Companhia para que conduzam os negócios sempre de maneira ética, garantindo que a cultura de *compliance* seja a base da estratégica, metas e objetivos da Companhia;

- (x) fiscalizar, exigir e garantir o cumprimento das legislações, do código de ética e conduta e demais políticas da Companhia, assim como acompanhar e monitorar o canal de denúncias.

VII - Diretoria

ARTIGO 37: A Diretoria será composta por até 6 (seis) Diretores, sendo 1 (um) Diretor Presidente e 5 (cinco) Diretores Sem Designação Específica, sendo que um destes cumulará a função de Diretor de Relações com Investidores, todos acionistas ou não, residentes do País, eleitos pelo Conselho de Administração e por ele destituíveis a qualquer tempo, com mandato de 3 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro: Os Diretores poderão cumular cargos, conforme deliberação do Conselho de Administração.

Parágrafo Segundo: O exercício do cargo de Diretor cessa pela destituição, a qualquer tempo, do titular, ou pelo término do mandato, se não houver recondução. A renúncia torna-se eficaz, em relação à Companhia, desde o momento em que esta conhecer da comunicação escrita do renunciante, produzindo efeitos perante terceiros de boa-fé após o seu arquivamento no Registro Público de Empresas Mercantis e publicação.

Parágrafo Terceiro: A substituição dos Diretores, no caso de ausência ou impedimento temporário, ou ainda por renúncia, morte ou incapacidade, será deliberada em Reunião do Conselho de Administração, podendo o Presidente do Conselho de Administração eleger interinamente um substituto.

Parágrafo Quarto: Compete:

- (a) ao **Diretor Presidente**, incluindo-se, mas não limitadas às seguintes atribuições: (i) determinar e promover a execução e implementação das políticas, estratégias, orçamentos, projetos de investimentos e demais condições do plano de negócios da Companhia, bem como estabelecer o modelo de gestão da Companhia e supervisionar sua execução pelos demais Diretores, coordenando suas atividades; (ii) organizar, dirigir e controlar a gestão global das unidades da Companhia, exercendo acompanhamento e análise da performance individual de cada shopping center, de forma a garantir os objetivos da Companhia; (iii) representar e promover a Companhia perante a comunidade da localidade de cada shopping center; (iv) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (v) exercer as demais atribuições que lhe foram conferidas por este Estatuto Social, pelo Conselho de Administração; (vi) manter permanente coordenação da atuação dos demais Diretores, traçando as diretrizes empresariais, jurídicas, políticas, corporativas e institucionais no desenvolvimento das atividades da Companhia;
- (b) ao **Diretor Sem Designação Específica que desempenhará as atribuições de Relações com Investidores**, incluindo-se, mas não limitadas às seguintes atribuições: (i) divulgar e comunicar à CVM, e, se for o caso, à B3, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que tais valores

mobiliários sejam admitidos à negociação, além de outras atribuições definidas pelo Conselho de Administração; (ii) prestar informações aos investidores, e (iii) manter atualizado o registro da Companhia, tudo em conformidade com a regulamentação aplicável da CVM;

- (c) aos **Diretores Sem Designação Específica**: desempenhar as funções e atribuições que lhes forem conferidas pelo Conselho de Administração ou pelo Diretor Presidente, na consecução do objeto social da Companhia, incluindo a condução de projetos relacionados à sustentabilidade.

ARTIGO 38: Compete à Diretoria exercer as atribuições que a lei, a Assembleia Geral, o Conselho de Administração e este Estatuto Social lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, incumbindo-lhe a administração e gestão dos negócios e atividades da Companhia, observado o disposto nos demais artigos deste Estatuto Social, especialmente nos Artigos 19 e 28, inclusive:

- (i) zelar pela observância da Lei, deste Estatuto Social, das deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- (ii) elaborar e submeter ao Conselho de Administração o relatório da Diretoria e as demonstrações financeiras de cada exercício, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior;
- (iii) submeter proposta ao Conselho de Administração para abertura de filiais, agências, depósitos, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos da Companhia no país ou no exterior;
- (iv) praticar os atos de sua competência, conforme estabelecido neste Estatuto Social;
- (v) manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Companhia e o andamento de suas operações;
- (vi) representar a Companhia, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, respeitadas as disposições previstas neste Estatuto Social, nos limites de suas atribuições;
- (vii) assinar contratos, contrair empréstimos e financiamentos, alienar, adquirir, hipotecar, ou, de qualquer modo, onerar bens da sociedade, móveis, imóveis e outros direitos, respeitadas as disposições previstas neste Estatuto Social, respeitadas as restrições previstas no item (viii) do Artigo 28 deste Estatuto Social;
- (viii) aceitar, sacar, endossar e avalizar documentos cambiais, duplicatas, cheques, notas promissórias e quaisquer outros títulos de créditos que impliquem responsabilidade para a sociedade, respeitadas as disposições previstas neste Estatuto Social, notadamente as restrições previstas no item (viii) do Artigo 28 deste Estatuto Social; e

- (ix) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias.

ARTIGO 39: A representação da Companhia, em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em quaisquer atos ou negócios jurídicos, ou perante quaisquer repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, nos atos de aquisição, alienação ou oneração de bens e direitos da sociedade, bem como nos atos e operações de gestão ordinária dos negócios sociais, tais como a assinatura de escrituras de qualquer natureza, letras de câmbio, cheques, ordens de pagamento, contratos e, em geral, quaisquer outros documentos ou atos que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que a exonerem de obrigações para com terceiros, e ainda, o aceite, o endosso e a avalização de documentos cambiais, duplicatas ou outros títulos de crédito, serão obrigatoriamente praticados (i) por 2 (dois) Diretores em conjunto; (ii) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador com poderes específicos, nomeado na forma prevista no Parágrafo Primeiro abaixo; ou (iii) por 2 (dois) procuradores com poderes específicos, nomeados na forma prevista no Parágrafo Primeiro abaixo.

Parágrafo Primeiro: As procurações em nome da Companhia serão outorgadas (i) pelo Diretor Presidente, ou (ii) por 2 (dois) Diretores em conjunto. Caso o instrumento de mandato não mencione o prazo de vigência, reputar-se-á outorgado por prazo indeterminado, no caso de procuração outorgada para fins judiciais ou para representação em processos administrativos, e pelo prazo de 2 (dois) anos, nos demais casos.

Parágrafo Segundo: Quando o mandato tiver por objeto a prática de atos que dependam de prévia autorização do Conselho de Administração, a sua outorga ficará expressamente condicionada à obtenção dessa autorização, que deverá ser mencionada em seu texto.

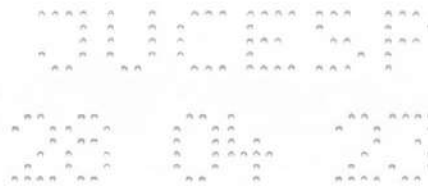
Parágrafo Terceiro: São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Companhia, os atos de qualquer dos Diretores ou procuradores, tais como fianças, avais e endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, exceto se necessários à consecução do objeto social.

Parágrafo Quarto: A Companhia poderá ser representada por apenas 1 (um) Diretor ou 1 (um) procurador com poderes específicos na prática dos seguintes atos:

- (a) representação da Companhia em assembleias e reuniões de sócios de sociedades da qual participe;
- (b) representação da Companhia em juízo; e
- (c) prática de atos de simples rotina administrativa, inclusive perante repartições públicas, sociedades de economia mista, juntas comerciais, Justiça do Trabalho, INSS, FGTS e seus bancos arrecadadores, e outras da mesma natureza.

Parágrafo Quinto: O Conselho de Administração poderá autorizar a prática de atos específicos que vinculem a





Companhia pela assinatura de apenas 1 (um) Diretor ou 1 (um) procurador regularmente constituído, ou, ainda, estabelecer competência e alçada para a prática de atos por um único representante.

CAPÍTULO VI - CONSELHO FISCAL

ARTIGO 40: O Conselho Fiscal, que não terá caráter permanente, somente será instalado na forma da Lei 6.404/76 e terá as atribuições, competências, deveres e responsabilidades estabelecidos pela legislação societária em vigor.

Parágrafo Primeiro: O Conselho Fiscal será composto de 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral, na forma da lei, sendo admitida a reeleição.

Parágrafo Segundo: No exercício em que o Conselho Fiscal for instalado, o Conselho Fiscal elegerá, dentre seus membros, o Presidente do Conselho Fiscal, ao qual caberá, sem prejuízo das atribuições individuais de cada conselheiro previstas em lei, representar o Conselho Fiscal perante os demais órgãos da sociedade, organizar e coordenar as suas atividades.

Parágrafo Terceiro: A Assembleia Geral que eleger os membros do Conselho Fiscal lhes atribuirá a remuneração respectiva.

Parágrafo Quarto: Os membros do Conselho Fiscal serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse no livro próprio, dentro dos 30 (trinta) dias que se seguirem à sua eleição, o qual deverá contemplar inclusive a sua sujeição à cláusula compromissória prevista no Artigo 51 do Estatuto Social.

CAPÍTULO VII - DO EXERCÍCIO SOCIAL, LUCROS E SUA DISTRIBUIÇÃO

ARTIGO 41: O exercício social iniciar-se-á no dia 1º de janeiro e terminará no dia 31 de dezembro de cada ano. Ao término de cada exercício social a Diretoria fará elaborar o Balanço Patrimonial e as demais demonstrações financeiras previstas em lei.

ARTIGO 42: O Conselho de Administração apresentará à Assembleia Geral, juntamente com as demonstrações financeiras, proposta de destinação do lucro líquido do exercício, com observância do disposto neste Estatuto Social e na lei.

Parágrafo Único: Do lucro líquido ajustado, 25% (vinte e cinco por cento) serão obrigatoriamente distribuídos como dividendos, na forma do disposto no Artigo 43 abaixo.

ARTIGO 43: Após a dedução dos prejuízos acumulados, da provisão para pagamento do imposto de renda, e, se for o caso, da provisão para participação dos administradores no resultado do exercício, o lucro líquido terá a seguinte destinação:



- (a) 5% (cinco por cento) serão atribuídos para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social;
- (b) uma parcela correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado, na forma do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76, destinar-se-á para o pagamento de dividendo obrigatório a todos os acionistas, compensados os dividendos semestrais e intermediários que tenham sido declarados; e
- (c) por proposta dos órgãos da administração, até 75% (setenta e cinco por cento) para a constituição da Reserva para Investimentos, com a finalidade indicada a seguir, que terá como limite o valor correspondente a 100% (cem por cento) do capital social, observado que o saldo desta reserva, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas as reservas de lucros a realizar e reservas para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do valor do capital social, podendo, uma vez atingido esse limite, a Assembleia Geral deliberar sobre a aplicação do excesso no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos; e
- (d) saldo remanescente terá a destinação que for deliberada pela Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro: A reserva legal poderá deixar de ser constituída no exercício em que seu saldo, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o §1º do Artigo 182 da Lei nº 6.404/76, exceder a 30% (trinta por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo: A "Reserva de Investimentos" destinar-se-á: (a) à preservação da integridade do patrimônio social; (b) à amortização de dívidas da Companhia; (c) ao reforço de seu capital de giro; e (d) a investimentos em subsidiárias, a fim de que estas os destinem aos fins mencionados nas letras "b" e "c" deste parágrafo.

ARTIGO 44: A Companhia poderá levantar balanços semestrais ou intermediários. O Conselho de Administração poderá deliberar a distribuição de dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços.

Parágrafo Primeiro: O Conselho de Administração poderá, ainda, declarar dividendos a débito da conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes, com base no último balanço anual ou com base em balanços levantados em períodos menores.

Parágrafo Segundo: O Conselho de Administração poderá pagar ou creditar juros sobre o capital próprio, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária que apreciar as demonstrações financeiras relativas ao exercício social em que tais juros foram pagos ou creditados.

Parágrafo Terceiro: Os dividendos e os juros sobre o capital próprio previstos neste Artigo deverão ser imputados ao dividendo obrigatório.



Parágrafo Quarto: Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tiverem sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VIII - DA ALIENAÇÃO DO PODER DE CONTROLE E SAÍDA DO NÍVEL 1

I - Alienação de Controle

ARTIGO 45: A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações ("OPA") tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e neste Estatuto Social, de forma a lhes assegurar tratamento ao menos igualitário.

Parágrafo Primeiro: Para os fins deste Artigo, entende-se por controle e seus termos correlatos o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida.

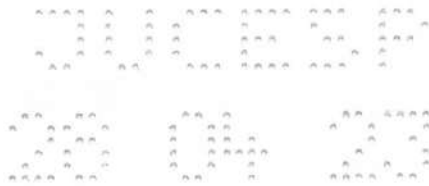
Parágrafo Segundo: A OPA deve observar as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor.

Parágrafo Terceiro: Em caso de alienação indireta de controle, o adquirente deve divulgar o valor atribuído à Companhia para os efeitos de definição do preço da OPA, bem como divulgar a demonstração justificada desse valor.

Parágrafo Quarto: A OPA deverá assegurar (a) aos acionistas titulares de ações preferenciais as mesmas condições e o preço por ação preferencial equivalente a 3 (três) vezes o preço pago por ação ordinária ao acionista alienante, nos termos do Artigo 7º, alínea (b) deste Estatuto Social e (b) aos demais acionistas titulares de ações ordinárias as mesmas condições e o mesmo preço por ação pago por ação ordinária ao acionista alienante.

II - Reorganização Societária

ARTIGO 46: Na hipótese de reorganização societária que envolva a transferência da base acionária da Companhia, as sociedades resultantes devem pleitear, em até 120 (cento e vinte) dias da data da assembleia geral que deliberou a referida reorganização, o ingresso (a) no Nível 1 ou no Nível 2, desde que mantidas a adoção de práticas diferenciadas de governança corporativa contidas neste Estatuto Social, que são substancialmente similares àquelas exigidas pelo Regulamento do Novo Mercado da B3; ou (b) no Novo Mercado.



Parágrafo Primeiro: Caso a reorganização envolva sociedades resultantes que não pretendam pleitear o ingresso nos segmentos especiais de negociação de valores mobiliários da B3, tal como disposto acima, a maioria dos titulares das ações em circulação da companhia presentes na Assembleia Geral devem dar anuência a essa estrutura.

Parágrafo Segundo: A realização de reorganização societária em desacordo com o previsto neste Artigo sujeitará o acionista controlador ou, na ausência deste, os acionistas que tenham votado em favor da reorganização societária, à obrigação de realizar uma OPA nos termos previstos na Seção III abaixo.

III - Saída Voluntária do Nível 1

ARTIGO 47: A saída voluntária do Nível 1, exceto nos casos de ingresso no Nível 2 ou no Novo Mercado da B3, deverá ser precedida de OPA que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre ofertas públicas de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta.

ARTIGO 48: A OPA mencionada no Artigo 47 deve observar os seguintes requisitos:

I - o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, portanto, o pedido de nova avaliação da Companhia, na forma estabelecida na legislação societária; e

II - acionistas titulares de mais de 1/3 (um terço) das ações em circulação, deverão aceitar a OPA ou concordar expressamente com a saída do segmento sem efetuar a venda das ações.

Parágrafo Primeiro: Para os fins deste Artigo, consideram-se ações em circulação apenas as ações cujos titulares concordem expressamente com a saída do Nível 1 ou se habilitem para o leilão de OPA, na forma da regulamentação editada pela CVM aplicável às ofertas públicas de aquisição de ações de companhia aberta para cancelamento de registro.

Parágrafo Segundo: Attingido o quórum previsto no *caput*:

I - os aceitantes da OPA não podem ser submetidos a rateio na alienação de sua participação, observados os procedimentos de dispensa dos limites previstos na regulamentação editada pela CVM aplicável a ofertas públicas de aquisição de ações; e

II - o ofertante ficará obrigado a adquirir as ações em circulação remanescentes, pelo prazo de 1 (um) mês, contado da data da realização do leilão, pelo preço final do leilão de OPA, atualizado até a data do efetivo pagamento, nos termos do edital da OPA e da legislação e da regulamentação em vigor, que deve ocorrer em, no máximo, 15 (quinze) dias contados da data do exercício da faculdade pelo acionista.

ARTIGO 49: A saída voluntária do Nível 1 pode ocorrer independentemente da realização da OPA mencionada no



Art. 47 na hipótese de dispensa aprovada em Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral referida no *caput* deverá ser instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das ações em circulação.

Parágrafo Segundo: Caso o quórum do Parágrafo Primeiro não seja atingido, a Assembleia Geral poderá ser instalada em segunda convocação, com a presença de qualquer número de acionistas titulares de ações em circulação.

Parágrafo Terceiro: A deliberação sobre a dispensa de realização da OPA deve ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de ações em circulação presentes na Assembleia Geral.

ARTIGO 50: Na hipótese de ocorrer alienação de controle da Companhia nos 12 (doze) meses subsequentes à sua saída do Nível 1, o alienante e o adquirente do controle, conjunta e solidariamente, devem oferecer aos acionistas que detinham ações de emissão da Companhia na data da saída ou da liquidação da OPA para saída do Nível 1: (i) a aquisição de suas ações pelo preço e nas condições obtidas pelo alienante, devidamente atualizado; (ii) ou o pagamento da diferença, se houver, entre o preço da OPA aceita pelo antigo acionista, devidamente atualizado, e o preço obtido pelo acionista controlador na alienação de suas próprias ações.

Parágrafo Primeiro: Para efeito de aplicação das obrigações previstas no *caput*, devem ser observadas as mesmas regras aplicáveis à alienação de controle previstas neste Estatuto Social.

Parágrafo Segundo: A Companhia e o acionista controlador ficam obrigados a averbar no livro de registro de ações da companhia, em relação às ações de propriedade do acionista controlador, ônus que obrigue o adquirente do controle a cumprir as regras previstas neste Artigo no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da alienação das ações.

CAPÍTULO IX - JUÍZO ARBITRAL

ARTIGO 51: A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda de sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei nº 6.404/76, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Nível 1 e dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Nível 1 de Governança Corporativa.

ARTIGO 52: A posse dos administradores e dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada

ESTATUTO SOCIAL

à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 51 acima.

CAPÍTULO X - LIQUIDAÇÃO

ARTIGO 53: A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, ou por deliberação da Assembleia Geral, que estabelecerá a forma da liquidação, elegerá o liquidante e, se for o caso, instalará o Conselho Fiscal, para o período da liquidação, elegendo seus membros e fixando-lhes as respectivas remunerações.

CAPÍTULO XI - EMISSÃO DE UNITS

ARTIGO 54: A Companhia poderá emitir certificados de depósito de valores mobiliários ("Programa de Unit"), doravante designados como "*Units*" ou individualmente como "*Unit*".

Parágrafo Primeiro: Cada *Unit* representará 1 (uma) ação ordinária e 2 (duas) ações preferenciais de emissão da Companhia.

Parágrafo Segundo: Somente ações livre de ônus e gravames poderão ser objeto de depósito para a emissão de *Units*.

ARTIGO 55: As *Units* terão a forma escritural e, exceto na hipótese de cancelamento das *Units*, a propriedade das ações representadas pelas *Units* somente será transferida mediante transferência das *Units*.

Parágrafo Primeiro: O titular das *Units* terá o direito de, a qualquer tempo, solicitar à instituição financeira depositária o cancelamento das *Units* e a entrega das respectivas ações depositadas, observadas as regras a serem fixadas pelo Conselho de Administração de acordo com o disposto neste Estatuto Social.

Parágrafo Segundo: O Conselho de Administração da Companhia poderá, a qualquer tempo, suspender, por prazo determinado, a possibilidade de cancelamento de *Units* previstas no parágrafo primeiro deste Artigo 55, no caso de início de oferta pública de distribuição primária e/ou secundária de *Units*, no mercado local e/ou internacional, sendo que neste caso o prazo de suspensão não poderá ser superior a 30 (trinta) dias.

Parágrafo Terceiro: As *Units* sujeitas a ônus, gravames ou embaraços não poderão ser canceladas.

ARTIGO 56: As *Units* conferirão aos seus titulares os mesmos direitos e vantagens das ações subjacentes.

Parágrafo Primeiro: O direito de participar das Assembleias Gerais da Companhia e nelas exercer todas as prerrogativas conferidas às ações representadas pelas *Units*, mediante comprovação de sua titularidade, cabe exclusivamente ao titular das *Units*. O titular da *Units* poderá ser representado nas Assembleias Gerais da Companhia.



por procurador constituído nos termos do Artigo 126, § 1º da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de desdobramento, grupamento, bonificação ou emissão de novas ações mediante a capitalização de lucros ou reservas, serão observadas as seguintes regras com relação às *Units*:

- a) Caso ocorra aumento da quantidade de ações de emissão da Companhia, a instituição financeira depositária registrará o depósito das novas ações e creditará novas *Units* na conta dos respectivos titulares, de modo a refletir o novo número de ações detidas pelos titulares das *Units*, guardada sempre a proporção de 1 (uma) ação ordinária e 2 (duas) ações preferenciais de emissão da Companhia para cada *Unit*, sendo que as ações que não forem passíveis de constituir *Units* serão creditadas diretamente aos acionistas, sem a emissão de *Units*.
- b) Caso ocorra redução da quantidade de ações de emissão da Companhia, a instituição financeira depositária debitará as contas de depósito de *Units* dos titulares das ações grupadas, efetuando o cancelamento automático de *Units* em número suficiente para refletir o novo número de ações detidas pelos titulares das *Units*, guardada sempre a proporção de 1 (uma) ação ordinária e 2 (duas) ações preferenciais de emissão da Companhia para cada *Unit*, sendo que as ações remanescentes que não forem passíveis de constituir *Units* serão entregues diretamente aos acionistas, sem a emissão de *Units*.

ARTIGO 57: No caso de exercício do direito de preferência para subscrição de ações de emissão da Companhia, se houver, a instituição financeira depositária criará novas *Units* no livro de registro de *Units* escriturais e creditará tais *Units* aos respectivos titulares, de modo a refletir a nova quantidade de ações preferenciais e ações ordinárias de emissão da Companhia depositadas na conta de depósito vinculada às *Units*, observada sempre a proporção de 1 (uma) ação ordinária e 2 (duas) ações preferenciais de emissão da Companhia para cada *Unit*, sendo que as ações que não forem passíveis de constituir *Units* serão creditadas diretamente aos acionistas, sem a emissão de *Units*. No caso de exercício do direito de preferência para a subscrição de outros valores mobiliários de emissão da Companhia, não haverá o crédito automático de *Units*.

ARTIGO 58: Os titulares de *Units* terão direito ao recebimento de ações decorrentes de cisão, incorporação ou fusão envolvendo a Companhia. Em qualquer hipótese, as *Units* serão sempre criadas ou canceladas, conforme o caso, no livro de registro de *Units* escriturais, em nome da B3 como respectiva proprietária fiduciária, que as creditará nas contas de custódia dos respectivos titulares de *Units*. Nas hipóteses em que forem atribuídas ações aos titulares de *Units* e tais ações não forem passíveis de constituir novas *Units*, estas ações também serão depositadas na B3, na qualidade de proprietária fiduciária das *Units*, que as creditará nas contas de custódia dos respectivos titulares.

CAPÍTULO XII - AVALIAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 59: A Companhia deve estruturar e divulgar um processo de avaliação do Conselho de Administração, de seus Comitês e da Diretoria.



Parágrafo Primeiro: O processo de avaliação deve ser divulgado no formulário de referência da Companhia, incluindo informações sobre:

I - a abrangência da avaliação: individual, por órgão, ou ambas;

II - os procedimentos adotados para a realização da avaliação, incluindo a participação de outros órgãos da companhia ou de consultoria externa, se for o caso; e

III - a metodologia adotada, indicando, conforme aplicável, sua alteração em relação aos anos anteriores.

Parágrafo Segundo: A avaliação deve ser realizada ao menos uma vez durante a vigência do mandato da administração.

CAPÍTULO XIII - FISCALIZAÇÃO E CONTROLE

ARTIGO 60: A Companhia deve dispor de área de auditoria interna própria:

I - cujas atividades sejam reportadas ao Conselho de Administração diretamente ou por meio do Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas;

II - que possua atribuições aprovadas pelo Conselho de Administração;

III - que tenha estrutura e orçamento considerados suficientes ao desempenho de suas funções, conforme avaliação realizada pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas ao menos uma vez ao ano; e

IV - que seja responsável por aferir a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controle e governança da Companhia.

Parágrafo Único: Alternativamente à constituição de área própria de auditoria interna, na forma deste Artigo, a Companhia poderá contratar auditor independente registrado na CVM, responsável por essa função.

ARTIGO 61: A Companhia deve implantar funções de *compliance*, controles internos e riscos corporativos, sendo vedada a acumulação com atividades operacionais.

Parágrafo Único: Para os fins deste Artigo, consideram-se atividades não operacionais, entre outras, as desenvolvidas pelas áreas jurídica, de controladoria, de auditoria interna e de relações com investidores.



CAPÍTULO XIV - INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS

ARTIGO 62: A Companhia deve elaborar e divulgar os regimentos e políticas do Conselho de Administração, de seus Comitês de assessoramento e do Conselho Fiscal, quando houver.

Parágrafo Primeiro: O regimento do Conselho de Administração da Companhia deve prever que o órgão incluirá, na proposta da administração referente à Assembleia Geral para eleição de administradores, sua manifestação contemplando:

I - a aderência de cada candidato ao cargo de membro do Conselho de Administração à política de indicação; e

II - as razões, à luz do disposto neste Estatuto e na declaração mencionada no Artigo 25, pelas quais se verifica o enquadramento de cada candidato como Conselheiro Independente.

Parágrafo Segundo: Serão divulgadas todas as políticas da Companhia, incluindo, mas não se limitado, a: (i) política de remuneração e indicação de membros do Conselho de Administração, seus comitês de assessoramento e diretoria estatutária; (ii) política de gerenciamento de riscos; (iii) política de transações com partes relacionadas e situações de conflito de interesses; e (iv) política de divulgação e de negociação de valores mobiliários.

Parágrafo Terceiro: A Companhia deve divulgar, no formulário de referência, em forma de tabela, por órgão, o valor da maior, da menor e o valor médio da remuneração anual, fixa e variável, do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, relativamente ao último exercício social.

ARTIGO 63: A Companhia deve divulgar, observado o disposto na regulamentação editada pela CVM que dispõe sobre a divulgação e uso de informações sobre ato ou fato relevante relativo às companhias abertas, a renúncia ou a destituição de membros do conselho de administração e diretores estatutários até o dia útil seguinte em que a companhia for comunicada da renúncia ou em que for aprovada a destituição.

ARTIGO 64: A Companhia deve divulgar, em inglês, simultaneamente à respectiva divulgação em português:

I - fatos relevantes;

II - informações sobre proventos, por meio de avisos aos acionistas ou comunicados ao mercado; e

III - comunicação de seus resultados (*press release* de resultados).

Parágrafo Único: Caso a divulgação de fato relevante decorra de informação que escape ao controle da Companhia ou caso ocorra oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos valores mobiliários de sua emissão, a divulgação em inglês poderá ocorrer até o dia útil seguinte à divulgação em português.



ARTIGO 65: A Companhia deve realizar, em até 5 (cinco) dias úteis após a divulgação de resultados trimestrais ou das demonstrações financeiras, apresentação pública sobre as informações divulgadas.

Parágrafo Único: A apresentação pública deve ser realizada presencialmente ou por meio de teleconferência, videoconferência ou qualquer outro meio que permita a participação a distância dos interessados.

ARTIGO 66: A Companhia deve divulgar, até o dia 10 de dezembro de cada ano, calendário anual referente ao ano civil seguinte contendo, no mínimo, as datas dos eventos listados abaixo:

I - divulgação das demonstrações financeiras anuais completas e das demonstrações financeiras padronizadas (DFP);

II - divulgação das informações trimestrais (ITR);

III - realização da assembleia geral ordinária (AGO); e

IV - divulgação do formulário de referência.

Parágrafo Único: Caso a Companhia pretenda alterar a data dos eventos destacados no caput, a Companhia deve atualizar o calendário anual previamente à realização dos referidos eventos, respeitado o Regulamento Nível 1.

ARTIGO 67: A Companhia, com base em informações prestadas pelo acionista controlador, deve comunicar mensalmente à B3, no prazo de até 10 (dez) dias após o término de cada mês, de forma individual e consolidada, a titularidade direta ou indireta, detida pelo acionista controlador e pessoas a ele vinculadas, de valores mobiliários de sua emissão. A comunicação deverá abranger também as posições em derivativos ou em quaisquer outros valores mobiliários referenciados nos valores mobiliários de emissão da companhia, incluindo derivativos objeto de liquidação financeira.

Parágrafo Primeiro: A comunicação deve abranger:

I – a quantidade e o tipo dos valores mobiliários;

II - as negociações efetuadas no período, se houver, e o respectivo preço, quando aplicável; e

III - o saldo da posição detida antes e depois da negociação.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para a emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 189ª EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – CVM n.º 477 | CNPJ nº 02.773.542/0001-22
como Emissora

lastreados em créditos imobiliários devidos pela Iguatemi S.A.

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário

18 de setembro de 2023.



ÍNDICE

1.	DAS DEFINIÇÕES	3
2.	DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	21
3.	DOS REGISTROS.....	22
4.	DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI.....	22
5.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	26
6.	DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI.....	28
7.	DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI	35
8.	DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	42
9.	DAS GARANTIAS	53
10.	DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	53
11.	DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	54
12.	DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA	54
13.	DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO	59
14.	DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	62
15.	DA ASSEMBLEIA ESPECIAL	70
16.	DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS	75
17.	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	77
18.	DA PUBLICIDADE.....	79
19.	DOS FATORES DE RISCO	80
20.	DAS COMUNICAÇÕES	80
21.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	81
22.	DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	83
23.	DO FORO	83
	ANEXO I - Tabela de Remuneração dos CRI.....	85
	ANEXO II - Descrição dos Créditos Imobiliários.....	86
	ANEXO III - Declaração da Emissora	90
	ANEXO IV - Declaração de Custódia.....	92
	ANEXO V - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário.....	93
	ANEXO VI - Destinação dos Recursos	94
	ANEXO VII - Emissões do Agente Fiduciário	106



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A 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.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

- (I) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no inscrite no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e
- (II) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“Agente Fiduciário”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário igualmente denominados, conjuntamente, como “Partes” ou, individualmente, como “Parte”).

RESOLVEM celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 189ª Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários, da 189ª emissão, em 4 (quatro) séries, da Emissora, de acordo com a Lei n.º 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização:

“Agência de Classificação de Risco”:

FITCH RATINGS BRASIL LTDA., ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, nos termos da Cláusula 10 abaixo.

“Agente Fiduciário”:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., qualificado no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI.

“Agente de Liquidação”:

ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado São Paulo, na praça Alfredo



“Amortização Antecipada das Debêntures”:	Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
“Amortização Antecipada dos CRI”:	A amortização antecipada das Debêntures nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.3 abaixo.
“Amortização Antecipada dos CRI”:	A amortização antecipada dos CRI nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização.
“Amortização Programada dos CRI”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização.
“ANBIMA”:	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”:	O anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos <i>websites</i> da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”:	O anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Aplicações Financeiras Permitidas”:	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 neste Termo de Securitização. As Aplicações Financeiras Permitidas deverão ser, obrigatória e previamente, validadas junto à Devedora.



“**Assembleia Especial**” ou
“**Assembleia Especial de Titulares dos CRI**”:

A Assembleia Especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 15 deste Termo de Securitização.

“**Auditor Independente do Patrimônio Separado**”:

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ nº 10.830.108/0001-65, ou o prestador que vier a substituí-lo, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60.

“**Aviso ao Mercado**”:

O aviso ao mercado da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160.

“**B3**”:

A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira.

“**BACEN**”:

O Banco Central do Brasil.

“**Banco Itaú**”:

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.

“**CCI**”:

Quando denominadas em conjunto, CCI 1ª Série, CCI 2ª Série, CCI 3ª Série e CCI 4ª Série, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

“**CCI 1ª Série**”:

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa das Debêntures 1ª Série.

“**CCI 2ª Série**”:

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por



“CCI 3ª Série”:

meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa das Debêntures 2ª Série.

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa das Debêntures 3ª Série.

“CCI 4ª Série”:

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa das Debêntures 4ª Série.

“CETIP21”:

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário.

“CMN”:

Conselho Monetário Nacional.

“CNPJ”:

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

“Código ANBIMA”:

O “Código de Ofertas Públicas”, em vigor desde 02 de janeiro de 2023.

“Código Civil”:

A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

“Código de Processo Civil”:

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

“COFINS”:

Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

“Conta do Patrimônio Separado”:

Conta corrente nº 99471-4, agência nº 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A (341), de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários.

“Contador do Patrimônio Separado”:

Verdus Servicos Profissionais de Contabilidade e Tecnologia S/S Ltda, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amalia de Noronha, n.º 151, 5º andar, Conjunto 502, CEP 05.410-010 inscrita no CNPJ sob o 23.092.592/0001-14, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do

**“Contrato de Distribuição”:**

Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

O “*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (quatro) Séries da 189ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora e seus eventuais aditamentos, por meio do qual a Emissora contratou o os Coordenadores para realizar a Oferta.

“Coordenadores”:

Em conjunto, o Coordenador Líder e Banco Itaú.

“Coordenador Líder”:

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13.

“Créditos do Patrimônio Separado”:

Em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, bem como todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado.

“Créditos Imobiliários”:

Os créditos imobiliários devidos pela Devedora provenientes das Debêntures, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretroatável, por força do Regime Fiduciário, constituído nos termos deste Termo de Securitização.

“CRI”:

Quando denominados em conjunto, os CRI 1ª Série, CRI 2ª Série, CRI 3ª Série e CRI 4ª Série.

“CRI 1ª Série”:

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 189ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.



“CRI 2ª Série”:

Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 189ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.

“CRI 3ª Série”:

Os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 189ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.

“CRI 4ª Série”:

Os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 189ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.

“CRI em Circulação”:

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão considerados a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora e os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou que possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.

“CSLL”:

Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão das Debêntures”:

A data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de outubro de 2023.

“Data de Emissão dos CRI”:

A data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de outubro de 2023.

“Data de Integralização dos CRI”:

As datas de integralização dos CRI.

“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”:

As datas indicadas na Cláusula 6.5 abaixo.

“Data de Vencimento dos CRI 1ª Série”:

A data de vencimento dos CRI 1ª Série, qual seja, 16 de outubro de 2028.



“Data de Vencimento dos CRI 2ª Série”:

A data de vencimento dos CRI 2ª Série, qual seja, 16 de outubro de 2028.

“Data de Vencimento dos CRI 3ª Série”:

A data de vencimento dos CRI 3ª Série, qual seja, 15 de outubro de 2030.

“Data de Vencimento dos CRI 4ª Série”:

A data de vencimento dos CRI 4ª Série, qual seja, 15 de outubro de 2030.

“Datas de Vencimento dos CRI”

Quando denominadas em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 4ª Série.

“Debêntures”:

Quando denominadas em conjunto, as Debêntures 1ª Série, as Debêntures 2ª Série, as Debêntures 3ª Série e as Debêntures 4ª Série, sendo que uma das séries poderá não ser emitida conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*.

“Debêntures 1ª Série”:

A primeira série da 4ª (quarta) emissão privada de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 1ª Série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

“Debêntures 2ª Série”:

A segunda série da 4ª (quarta) emissão privada de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 2ª Série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

“Debêntures 3ª Série”:

A terceira série da 4ª (quarta) emissão privada de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 3ª Série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

**“Debêntures 4ª Série”:**

A quarta série da 4ª (quarta) emissão privada de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 4ª Série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

“Decreto nº 10.278”:

Decreto nº 10.278, de 19 de março de 2020, conforme alterado.

“Despesas”:

Todas e quaisquer despesas, honorários, encargos próprios, custas e emolumentos decorrentes da gestão da estruturação, emissão, distribuição e liquidação dos CRI, conforme indicados na Cláusula 16 deste Termo de Securitização.

“Devedora”:

IGUATEMI S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.543.816/0001-93, e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.027.248.

“Dia(s) Útil(eis)”:

Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional.

“Documento de Aceitação da Oferta”:

O documento que formaliza o ato de aceitação dos termos e condições da Oferta pelo investidor, incluindo o pedido de reserva e a ordem de subscrição, conforme definido na Cláusula 7.5 abaixo.

“Documentos Comprobatórios”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2.2 deste Termo de Securitização.

“Documentos da Emissão”:

Quando mencionados em conjunto, **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures, **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** este Termo de Securitização; e os respectivos aditamentos que venham a ser celebrados, razão pela qual

**“Documentos da Oferta”:**

nenhum dos Documentos da Emissão poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, os Prospectos, a Lâmina da Oferta, os Documentos de Aceitação da Oferta, o material publicitário e demais instrumentos divulgados no âmbito da Oferta.

“Documentos da Operação”:

Quando denominados em conjunto, os Documentos da Emissão e os Documentos da Oferta.

“Efeito Adverso Relevante”:

O efeito adverso relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Devedora e/ou no cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações decorrentes da Escritura de Emissão e das Debêntures, no todo ou em parte.

“Emissão”:

A presente emissão de CRI, emitidos por meio deste Termo de Securitização.

“Emissora” ou “Securitizadora”:

OPEA SECURITIZADORA S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Encargos Moratórios”:

Os encargos moratórios que, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores em atraso ficarão sujeitos a **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, exceto se a mora tiver sido ocasionada por impossibilidade de realização dos pagamentos devidos nos termos deste instrumento pela Securitizadora, em razão de comprovada indisponibilidade no sistema bancário no dia do referido pagamento.

“Escritura de Emissão de CCI”:

O *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural”* celebrado em 18 de setembro de 2023, entre a Emissora, na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante.



“Escritura de Emissão de Debêntures”:

O *"Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Quatro Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi S.A."* celebrado entre a Emissora e a Devedora, e seus eventuais aditamentos.

“Escriturador dos CRI”:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela escrituração dos CRI.

“Eventos de Inadimplimento da Emissora”:

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

“Eventos de Inadimplimento das Debêntures”:

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

“Eventos de Inadimplimento Automáticos das Debêntures”:

Os Eventos de Inadimplimento Automáticos das Debêntures indicados na Cláusula 8.6.1 deste Termo de Securitização.

“Eventos de Inadimplimento Não Automáticos das Debêntures”:

Os Eventos de Inadimplimento Não Automáticos das Debêntures indicados na Cláusula 8.6.2 deste Termo de Securitização.

“Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.3 deste Termo de Securitização.

“ICP-Brasil”:

Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.

“IGP-M”:

Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Imóveis Destinação”:

Os imóveis objeto de destinação dos recursos decorrentes das Debêntures, descritos no **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

“Instituição Custodiante”:

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., acima qualificada.



“Instituições Participantes da Oferta”:

Quando denominado em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.

“Investidores”:

Significa, quando em conjunto, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados.

“Investidores Profissionais”:

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

“Investidores Qualificados”:

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



“IOF/Câmbio”:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“IOF/Títulos”:	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”:	Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IR”:	Imposto de Renda.
“IRF”:	Imposto de Renda Retido na Fonte.
“IRPF”:	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ISS”:	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“JUCESP”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Lâmina da Oferta”:	O documento complementar ao Prospecto e consistente com este, que sintetiza o seu conteúdo e as principais características da Oferta, bem com os principais riscos atrelados à Emissora, à Devedora e aos CRI, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160.
“Lei da Liberdade Econômica”:	Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
“Lei das Sociedades por Ações”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei Geral de Proteção de Dados”:	Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada.
“Lei nº 6.385”:	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 8.981”:	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“Lei nº 10.931”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 11.033”:	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 12.024”:	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“Lei nº 14.430”:	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.



“Legislação Socioambiental”:	Leis, regulamentos e normas ambientais e de segurança e saúde ocupacional, inclusive, sem limitação, no que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo, mão-de-obra infantil, de incentivo à prostituição e/ou crime contra o meio ambiente.
“MDA”:	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“NIRE”:	Número de Identificação do Registro de Empresas.
“Normas Anticorrupção”:	Quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive a Lei nº 12.846/13 a Lei nº 9.613/98, o Decreto nº 11.129/22, o <i>UK Bribery Act</i> e a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act</i> of 1977, conforme alterado(a)(s) e conforme aplicável.
“Oferta”:	A distribuição pública dos CRI nos termos da Resolução CVM 160.
“Oferta a Mercado”:	O período da oferta em que podem ser realizados esforços de venda dos CRI, inclusive sendo admitidos pedidos de reserva, e que se inicia com a divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, abrangendo também o Período de Distribuição.
“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.7 deste Termo de Securitização.
“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.7.2 deste Termo de Securitização.
“Ordens de Investimento”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.5 deste Termo de Securitização.
“Partes”:	A Emissora e o Agente Fiduciário, denominados conjunta e indistintamente.
“Participantes Especiais”:	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelo Coordenador

**“Patrimônio Separado”:**

Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição.

O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI.

“Período de Capitalização”:

Para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da respectiva Remuneração dos CRI da respectiva série, subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI da respectiva série.

“Período de Distribuição”:

O período da Oferta no qual ocorre a subscrição e integralização dos CRI objeto da Oferta, iniciando-se após, cumulativamente, a obtenção do registro e a divulgação do Anúncio de Início e encerrando-se após a distribuição de todos os CRI objeto da Oferta e a publicação do Anúncio de Encerramento.

“Período de Reserva”:

Significa o período no qual haverá coleta dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, conforme indicado no Aviso ao Mercado e no Prospecto Preliminar.

“Período de Reserva para Pessoas Vinculadas”:

Significa o período no qual haverá coleta dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI por Investidores considerados Pessoas Vinculadas, conforme indicado no Aviso ao Mercado e no Prospecto Preliminar, sendo certo que o período se encerrará 7 (sete) Dias Úteis anteriores ao Procedimento de *Bookbuilding*.

**“Pessoa”:**

Qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica.

“Pessoas Vinculadas”:

Os investidores que sejam, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, da Devedora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora, pelos Coordenadores ou pelos Participantes Especiais; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores ou Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores ou Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores ou Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores ou Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “iii” a “vi”; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

“PIS”:

Contribuição ao Programa de Integração Social.

“Prazo Máximo de Colocação”:

O prazo máximo de colocação dos CRI de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento,

**“Preço de Integralização”:**

o que ocorrer primeiro, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

O preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, serão integralizados na Conta do Patrimônio Separado pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização.

“Procedimento de *Bookbuilding*”:

O procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelos Coordenadores, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para determinar (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a Remuneração dos CRI para cada série, e, conseqüentemente, para a as taxas para a remuneração das Debênture de cada série, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial.

“Prospecto Definitivo”:

O prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado após o registro da Oferta, nos termos do parágrafo 1º do artigo 59 da Resolução CVM 60, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.

“Prospecto Preliminar”:

O prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado nos termos o artigo 20 da Resolução CVM 60, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído por meio deste Termo de Securitização, sobre os Créditos Imobiliários,



	representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados, na forma artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60.
“Regras e Procedimentos ANBIMA”:	As Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05, de 06 de maio de 2021.
“Remuneração dos CRI”:	Quando denominado em conjunto, Remuneração dos CRI 1ª Série, Remuneração dos CRI 2ª Série, Remuneração dos CRI 3ª Série e Remuneração dos CRI 4ª Série.
“Remuneração dos CRI 1ª Série”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.
“Remuneração dos CRI 2ª Série”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.2 deste Termo de Securitização.
“Remuneração dos CRI 3ª Série”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.3 deste Termo de Securitização.
“Remuneração dos CRI 4ª Série”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.4 deste Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado dos CRI”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado das Debêntures”:	Tem o significado que lhe é atribuído na 8.3 deste Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures”	Tem o significado que lhe é atribuído na 8.8 deste Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI”:	Tem o significado que lhe é atribuído na 8.5 deste Termo de Securitização.
“Resolução CVM 17”:	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 27”:	Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.



“Resolução CVM 30”:	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 44”:	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021.
“Resolução CVM 60”:	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Resolução CVM 160”:	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução nº 4.373”:	Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014.
“Sistema de Vasos Comunicantes”:	A existência de cada série e a quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida em sistema de vasos comunicantes, conforme a demanda pelos CRI a ser apurada em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observado que o somatório dos CRI não poderá exceder o Valor Total da Emissão. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser subtraída da quantidade total de CRI.
“Taxa DI”:	Significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br).
“Titulares dos CRI”:	São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI.
“Termo de Securitização”:	Significa o presente <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a 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.”</i>
“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.3 deste Termo de Securitização.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.3 deste Termo de Securitização.



“Valor Nominal Unitário das Debêntures”:

O valor nominal unitário das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

“Valor Nominal Unitário dos CRI”:

O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

“Valor Total da Emissão”:

O valor total da Emissão será de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) na Data de Emissão.

1.2. Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

2. DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI.

2.2. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são oriundos das Debêntures, emitidas pela Devedora em favor da Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representados pelas CCI, e contam com as características descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

2.3. Valor dos Créditos Imobiliários. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários possuem valor nominal equivalente ao Valor Total da Emissão.

2.4. Pagamento do Preço de Integralização das Debêntures: Observada as retenções nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, em contrapartida à subscrição das Debêntures, a Emissora realizará o pagamento do Preço de Integralização à Devedora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Devedora à Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que cumpridas as condições precedentes para integralização das Debêntures previstas no Contrato de Distribuição, nos seguintes prazos: **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI, caso as condições precedentes das Debêntures venham a ser cumpridas e a integralização dos CRI venha a ocorrer até as 16:00 horas do dia em questão; ou **(ii)** no Dia Útil



imediatamente seguinte, caso as condições precedentes das Debêntures venham a ser cumpridas e a integralização dos CRI venha a ocorrer após as 16:00 horas da primeira Data de Integralização dos CRI.

2.5. Custódia do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures. Uma via eletrônica deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser mantidas pela Instituição Custodiante, que assinará a declaração na forma substancialmente prevista no **Anexo IV** deste Termo de Securitização, na qualidade de fiel depositário, o qual foi contratado para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI e a Escritura de Emissão de Debêntures, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.

3. DOS REGISTROS

3.1. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados pela Securitizadora na B3, conforme disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 14.430, para fins de registro do Regime Fiduciário.

3.2. Registro perante CVM. A Oferta será registrada na CVM, por meio do rito de registro de distribuição automático, não estando a Oferta sujeita à análise prévia da CVM, conforme disposto no artigo 26 da Resolução CVM 160.

3.3. Registro perante ANBIMA. Nos termos do inciso I do artigo 20 e do artigo 23 do Código ANBIMA, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

4.1. Características dos CRI. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

- (i) **Número da Emissão:** a presente Emissão corresponde a 189ª emissão de CRI da Emissora;
- (ii) **Número de Séries:** a presente Emissão será realizada em 4 (quatro) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, sendo que a existência de cada série e a quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI não poderá exceder o Valor Total da Emissão. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser subtraída da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão;



- (iii) **Lastro dos CRI:** os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes das Debêntures;
- (iv) **Valor Total da Emissão:** o Valor Total da Emissão será de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, sendo que o valor a ser alocado em cada série será definido em Sistema de Vasos Comunicantes, em garantia firme, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI não poderá exceder o Valor Total da Emissão;
- (v) **Quantidade de CRI:** serão emitidos 500.000 (quinhentos mil) CRI, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI não poderá exceder o Valor Total da Emissão;
- (vi) **Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos em 15 de outubro de 2023;
- (vii) **Prazo Total e Data de Vencimento dos CRI:** Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, os CRI 1ª Série e CRI 2ª Série têm prazo de vencimento de 1.828 (um mil, oitocentos e vinte e oito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 16 de outubro de 2028 e os CRI 2ª Série e CRI 4ª Série têm prazo de vencimento de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de outubro de 2030;
- (viii) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (ix) **Atualização Monetária dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (x) **Remuneração dos CRI:** os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;
- (xi) **Periodicidade de pagamento da amortização do CRI:** sem prejuízo da Amortização Antecipada dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado nos termos da Cláusula 6.4 abaixo;
- (xii) **Periodicidade de pagamento da Remuneração do CRI:** sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga nos termos da Cláusula 6.5 abaixo;
- (xiii) **Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores em atraso ficarão sujeitos a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não



compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, exceto se a mora tiver sido ocasionada por impossibilidade de realização dos pagamentos devidos nos termos deste instrumento pela Securitizadora, em razão de comprovada indisponibilidade no sistema bancário no dia do referido pagamento;

- (xiv) **Distribuição Parcial:** não será admitida a distribuição parcial dos CRI;
- (xv) **Regime fiduciário:** será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (xvi) **Garantias:** os CRI não contam com nenhum tipo de garantia;
- (xvii) **Classificação de Risco:** A Devedora contratou e se obrigou a manter contratada Agência de Classificação de Risco, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, às suas expensas, durante o prazo de vigência das Debêntures, em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM 60, para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI, observado o disposto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização;
- (xviii) **Coobrigação da Emissora:** não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xix) **Forma de subscrição e integralização dos CRI:** os CRI serão integralizados à vista na Conta do Patrimônio Separado, pelo Preço de Integralização, na respectiva data de subscrição, em moeda corrente nacional, por meio da B3, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização dos CRI, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:
 - a) Constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI por meio da assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures; e
 - b) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Devedora contratados no âmbito da Oferta, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta.
- (xx) **Forma e Comprovação de Titularidade:** os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de



custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3. Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado, sem necessidade de Assembleia Especial, para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI;

- (i) **Ambiente de depósito, distribuição, custódia eletrônica e liquidação financeira:** os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3;
- (ii) **Local de Emissão:** São Paulo, SP;
- (iii) **Código ISIN:** CRI 1ª Série BRRBRACRIJG8 | CRI 2ª Série: BRRBRACRIJH6 | CRI 3ª Série: BRRBRACRIJI4 | CRI 4ª Série: BRRBRACRIJJ2;
- (iv) **Fatores de Risco:** conforme Cláusula 19 deste Termo de Securitização; e
- (v) **Classificação ANBIMA dos CRI:** conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I, do Código ANBIMA, e de acordo com as *Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI*, de 6 de maio de 2021, os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** “Corporativo”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** “Concentrado”, sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Outros”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “e” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** são lastreados nas Debêntures, que se enquadra na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

4.2. Aprovações Societárias. A Emissora e a Devedora obtiveram todas as aprovações societárias necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, bem como à Emissão das Debêntures e dos CRI, conforme aplicável.

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

(ii) A emissão das Debêntures e a Oferta foram realizadas com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 18 de setembro de 2023, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP e publicada em jornal de grande circulação editado na localidade em que esteja situada a sede da Devedora, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por



autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Destinação dos Recursos pela Emissora. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor da integralização das Debêntures.

5.2. Destinação dos Recursos pela Devedora. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos captados com a emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora diretamente e/ou pelas suas controladas, diretas ou indiretas, e/ou investidas, considerando inclusive o condomínio ou consórcios dos *shopping centers*, nos termos do **Anexo VI** deste Termo de Securitização (“Sociedades”), até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma dos imóveis indicados no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 4º, § único do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

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

5.2.2. A Devedora enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no último dia útil dos meses de março e setembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Destinação aplicados nos respectivos períodos findos em abril e agosto, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, respeitado o aqui previsto.

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



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

5.2.5. O **Anexo VI** deste Termo de Securitização descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras dos Imóveis Destinação.

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

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

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

5.2.9. Os recursos serão integralmente utilizados pela Devedora nas porcentagens indicadas no **Anexo VI** deste Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada pela Devedora por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora e devendo ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e este Termo de Securitização, previamente a efetiva alteração, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação, o qual as Partes se obrigam a celebrar.

5.2.10. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Inadimplemento das Debêntures e tampouco exigirá o aditamento



do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo poderá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

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

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

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

6. DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

6.2. Remuneração dos CRI.

6.2.1. *Remuneração dos CRI 1ª Série:* sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*,



correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”) acrescida de sobretaxa de até 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 1ª Série**”). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento;

6.2.2. Remuneração dos CRI 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a, no máximo, 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“**Remuneração dos CRI 2ª Série**”). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento;

6.2.3. Remuneração dos CRI 3ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 3ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a, 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI acrescida de sobretaxa de até 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 3ª Série**”). A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento; e

6.2.4. Remuneração dos CRI 4ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 4ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a, no máximo, 106,00% (cento e seis inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“**Remuneração dos CRI 4ª Série**”). A Remuneração dos CRI 4ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 4ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 4ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento.

6.2.5. A Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 3ª Série serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:



J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série ou da Remuneração dos CRI 3ª Série, conforme aplicável, devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série ou da Remuneração dos CRI 3ª Série, conforme aplicável, até a data de cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série ou da Remuneração dos CRI 3ª Série, conforme aplicável, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

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

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

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

Onde:

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

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

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

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

onde:

Spread = a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*.

n = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 1ª Série ou da Remuneração dos CRI 3ª Série, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

Observações:



- (a) O fator resultante da expressão $[1 + TDI_k]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + TDI_k]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

6.2.6. A Remuneração dos CRI 2ª Série e a Remuneração dos CRI 4ª Série serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série ou da Remuneração dos CRI 4ª Série, conforme aplicável, devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª e 4ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

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

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

P = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

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

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

Onde:

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

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



Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $[1 + \text{TDI} \times p/100]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + \text{TDI} \times p/100]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

6.2.7. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, a definição da Remuneração dos CRI será objeto de aditamento a este Termo de Securitização. Em razão da realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI estão, desde já, autorizadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de aprovação prévia em Assembleia Especial.

6.3. Indisponibilidade da Taxa DI. Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da respectiva Remuneração dos CRI, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora ou entre Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

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

6.3.2. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial de Titulares dos CRI prevista acima, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não será realizada e a Taxa DI, a partir da data de sua validade, passará a ser novamente utilizada para



o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização.

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

6.4. Periodicidade de pagamento da amortização do CRI. Sem prejuízo da Amortização Antecipada dos CRI, vencimento antecipado, Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado da forma abaixo descrita (“**Amortização Programada dos CRI**”).

6.4.1. *Amortização dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série.* O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série serão integralmente amortizados, em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.

6.4.2. *Amortização dos CRI 3ª Série e dos CRI 4ª Série.* O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série e o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas idênticas, conforme cronograma abaixo:

Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série
1ª	15 de outubro de 2029	50,0000%
2ª	15 de outubro de 2030	100,0000%

6.5. Periodicidade de pagamento da Remuneração do CRI. Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga semestralmente sempre nos meses de abril e outubro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2024, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização (“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”).

6.6. Ordem de Prioridade de Pagamento. A partir da Data de Emissão dos CRI até a liquidação integral dos CRI, os recursos financeiros do Patrimônio Separado deverão ser aplicados de acordo com



a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas;
- (iii) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (iv) Remuneração dos CRI vencida;
- (v) Remuneração dos CRI do período em referência; e
- (vi) Amortização programada dos CRI.

6.6.1. Após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário, se houver recursos livres excedentes, integrando o Patrimônio Separado, serão devolvidos à Devedora exceto multas, encargos ou penalidades devidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures,.

6.7. Atraso no recebimento dos pagamentos. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.8. Local de pagamento. Os pagamentos dos CRI custodiados eletronicamente na B3 serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará os valores devidos aos Titulares dos CRI disponíveis em sua sede.

6.9. Prorrogação de prazos de pagamento. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o pagamento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6.10. Intervalo entre o recebimento e o pagamento. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI.

6.11. Aplicações Financeiras Permitidas. O valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta do Patrimônio Separado, serão aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas até cada



Data de Pagamento da Remuneração dos CRI e eventuais rendimentos serão de titularidade da Emissora.

6.11.1. A Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terá qualquer responsabilidade com relação a garantia de rendimento mínimo, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

6.11.2. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre as Aplicações Financeiras Permitidas.

6.11.3. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

7. DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

7.1. Plano de Distribuição. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme pelos Coordenadores, de forma individual e não solidária, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7.1.1. A Oferta será protocolada e registrada perante a CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários destinada exclusivamente a Investidores, não sendo objeto de análise prévia da CVM.

7.1.2. O exercício pelos Coordenadores da garantia firme de colocação dos CRI está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.

7.1.3. Os Coordenadores elaborarão o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que os Coordenadores deverão assegurar: **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(ii)** o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e **(iii)** que os investidores e os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao exemplar do Prospecto Preliminar da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto aos Coordenadores.

7.2. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, nos termos da Resolução da CVM 30.



7.2.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: **(i)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliário no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou **(ii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

7.2.2. Os Coordenadores não concederão qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta.

7.3. Oferta a Mercado. Após o protocolo do pedido de registro automático da Oferta, a divulgação do Aviso ao Mercado, e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Devedora.

7.3.1. Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Devedora, à Emissora e às Instituições Participantes da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

7.3.2. Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

7.3.3. Nos termos do artigo 12, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, as Instituições Participantes da Oferta devem se identificar, incluindo informações pelas quais possam ser contatadas, bem como explicitar a sua ligação com a Devedora, a Emissora e os Coordenadores, bem como o fato de que está participando, ou espera participar, do esforço de colocação da Oferta, nos Documentos da Oferta aplicáveis.

7.4. Coleta de Intenções de Investimento. Nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 65 da Resolução CVM 160, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRI, a ser realizado pelos Coordenadores em conjunto com a Devedora e a Emissora, sendo que o Procedimento de *Bookbuilding* determinará **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, observado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada; **(ii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e **(iii)** a taxa final para a Remuneração dos CRI para cada série, e, conseqüentemente, para as taxas para a remuneração das Debênture de cada série.

7.4.1. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI.



7.4.2. Os CRI serão alocadas entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* e o interesse de alocação da Devedora e dos Coordenadores. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que, qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na série remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*.

7.4.3. A quantidade de CRI a ser alocada em cada série e/ou a inexistência de alocação em uma determinada série serão objeto de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, Devedora ou aprovação em assembleia especial dos Titulares dos CRI.

7.4.4. Nos termos do artigo 61, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, os critérios objetivos que presidem a fixação da Remuneração são os seguintes: **(i)** foi estabelecida uma taxa máxima para Remuneração dos CRI de cada série no Prospecto Preliminar; **(ii)** os investidores poderão indicar, nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, uma taxa mínima de Remuneração dos CRI para cada série, observada a taxa máxima estabelecida para Remuneração dos CRI de cada série, bem como a quantidade de CRI da(s) série(s) que desejam subscrever, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso; e **(iii)** serão consideradas as intenções de investimento realizadas por Investidores, admitindo-se a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, que indicaram a menor taxa para a Remuneração dos CRI, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento realizadas por investidores que indicaram taxas superiores até que seja atingido Volume Total de Emissão para definição da taxa final da Remuneração dos CRI, que será a taxa fixada com o Procedimento do *Bookbuilding*.

7.5. Procedimento de Distribuição. Durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, ocorrerá o procedimento de coleta de intenções de investimento dos Investidores, por meio da apresentação pelos Investidores às Instituições Participantes da Oferta de pedidos de reserva para subscrição dos CRI, por meio de formalização de instrumento próprio, contendo a aceitação dos termos e condições da Oferta (“**Documento(s) de Aceitação da Oferta**”) e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, por meio da apresentação pelos Investidores Profissionais às Instituições Participantes interessados na subscrição dos CRI de ordens de investimento (“**Ordem de Investimento**”), observar os seguintes procedimentos e condições:

- (i)** durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores interessados poderá efetuar o pedido de reserva perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Documento de Aceitação da Oferta ou o envio da Ordem de Investimento. Os Participantes Especiais consolidarão os pedidos de reserva recebidos e no dia do Procedimento de *Bookbuilding* enviarão uma ordem de investimento consolidada para o Coordenador Líder. O Investidor poderá efetuar um ou mais pedidos de reserva em apenas uma Instituição Participante da Oferta, sem limitação, inexistindo limites máximos de investimento;
- (ii)** o Investidor Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, no Documento de Aceitação



da Oferta sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso, sob pena de cancelamento de seu pedido de reserva pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o receber;

(iii) no Documento de Aceitação da Oferta ou na Ordem de Investimento, os Investidores, inclusive os qualificados como Pessoas Vinculadas, poderão indicar uma taxa mínima de Remuneração dos CRI, observado a taxa máximo estabelecido como teto pelos Coordenadores para a Remuneração dos CRI para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, bem como a quantidade de CRI das séries que desejam subscrever, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso;

(iv) os Documentos de Aceitação da Oferta são irrevogáveis e irretroatáveis, exceto nas hipóteses de alteração das circunstâncias ou modificação da Oferta, nos termos da Cláusula 7.9 abaixo, nas quais poderá o referido Investidor desistir do pedido de reserva nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do pedido de reserva à Instituição Participante da Oferta que recebeu o seu Documento de Aceitação da Oferta, em conformidade com as previsões do respectivo Documento de Aceitação da Oferta;

(v) caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e os Documentos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento formalizados pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, exceto pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que enviarem seus Documentos de Aceitação da Oferta durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas. Caso não seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade dos CRI ofertados, será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, até o percentual de 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;

(vi) serão atendidas as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores interessados em subscrever os CRI, que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação da Oferta que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a taxa máxima dos CRI da respectiva série), até que seja atingido o Volume Final da Emissão para definição da Remuneração dos CRI da respectiva série, que será a taxa fixada para a Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável a todos os Investidores. Fica claro desde já que Documentos de Aceitação ou Ordens de Investimento de Investidores que indicarem taxas superiores à taxa teto serão automaticamente canceladas;

(vii) caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Documentos de Aceitação da Oferta recebidos pelos Coordenadores excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidos os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, conforme aplicável a cada série, adicionando-se os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento que indicaram taxas de Remuneração dos CRI superiores até atingir o Volume Total da Emissão para definição da taxa de Remuneração dos CRI para cada série, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Documentos de Aceitação da Oferta e todas as Ordens de Investimento admitidos que indicaram as taxas



de Remuneração de CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado no respectivo Documento de Aceitação da Oferta ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, independentemente de quando foi recebido o Documento de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento;

(viii) a alocação dos CRI entre a(s) série(s) será realizada no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade de CRI a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que, qualquer série poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na(s) série(s) remanescente(s), nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*; e

(ix) até o final do Dia Útil imediatamente posterior à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, os Coordenadores informarão aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização dos CRI referente aos CRI alocados nos termos acima previstos aos Coordenadores ou ao respectivo Participante Especial que recebeu o Documento de Aceitação da Oferta, com recursos imediatamente disponíveis, observado o Prazo Máximo de Colocação.

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

7.5.2. Os Coordenadores e os Participantes Especiais recomendarão aos Investidores interessados na formalização do Documento de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme aplicável, que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Documento de Aceitação da Oferta ou na Ordem de Investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de Securitização, no Prospecto Preliminar, especialmente as informações constantes na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Preliminar, por referência; **(ii)** verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de formalizarem o seu Documento de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do pedido de reserva ou intenção de investimento; e **(iii)** entrem em contato com as Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a



formalização do Documento de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelas Instituições Participantes da Oferta.

7.6. Liquidação das ordens de investimento. Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

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

7.6.2. Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

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

7.6.4. A transferência, à Devedora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (exclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária à Emissora ou aos Coordenadores.

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

7.7. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

7.8. Formador de Mercado. Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Devedora e à Emissora a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 e em ambiente de negociação de ativos de renda fixa disponível por intermédio da CETIP21. Apesar de tal recomendação, não será contratado formador de mercado para a presente Oferta.

7.9. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.



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

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

7.9.3. Após a publicação do Anúncio de Retificação, os Coordenadores e os Participantes Especiais somente aceitarão novas ordens de investimento daqueles investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, nos termos do Anúncio de Retificação.

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

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

7.10. Depósito para distribuição e negociação. Os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

7.11. Negociação. A negociação dos CRI somente pode ser realizada (i) aos Investidores, após a divulgação do Anúncio de Encerramento; e (ii) ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme dispõe o inciso III, do artigo 86, da Resolução CVM 160.



7.12. Meio de Divulgação. As divulgações da Oferta serão realizadas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM. Adicionalmente, a critério da Emissora, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160.

7.12.1. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, Anúncio de Encerramento e demais comunicados relacionados à Oferta, a Emissora deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação a versão eletrônica do respectivo documento, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

8. DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Amortização Antecipada dos CRI. A Emissora deverá promover a amortização antecipada dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, na hipótese de Amortização Antecipada das Debêntures.

8.1.1. A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos da Amortização Antecipada das Debêntures na Amortização Antecipada dos CRI, sendo certo que a Amortização Antecipada dos CRI somente será efetuada após o recebimento na Conta do Patrimônio Separado dos recursos da Devedora para a Amortização Antecipada das Debêntures.

8.1.2. A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização da Amortização Antecipada dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

8.1.3. A data para realização de qualquer Amortização Antecipada dos CRI deverá obrigatoriamente ser um Dia Útil.

8.1.4. A Amortização Antecipada dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

8.2. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou de uma das séries, conforme o caso (“**Resgate Antecipado**”), nas hipóteses de **(i)** Resgate Antecipado das Debêntures; **(ii)** Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI; **(iii)** Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; e **(iv)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures, observado os termos e condições previstos abaixo.

8.2.1. A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes da liquidação antecipada das Debêntures no Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento na Conta do Patrimônio Separado dos recursos da Devedora para o Resgate Antecipado das Debêntures.

8.2.2. A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a



respeito da realização do resgate antecipado, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

8.2.3. Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

8.2.4. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

8.2.5. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI.

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

8.2.7. O resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

8.3. Amortização Antecipada das Debêntures. Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, (i) a partir do 30º (trigésimo) mês, ou seja, a partir de 13 de abril de 2026, inclusive, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada das Debêntures 1ª Série e Debênture 2ª Série; e (ii) a partir do 36º (trigésimo sexto) mês, ou seja, a partir de 13 de outubro de 2026, inclusive, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada das Debêntures 3ª Série e Debênture 4ª Série (“**Amortização Antecipada das Debêntures**”).

8.3.1. Por ocasião da Amortização Antecipada das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente (i) a parcela do valor nominal unitário das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s) ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, a serem amortizadas, acrescido (ii) do valor da remuneração das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos até a data das Amortização Antecipada das Debêntures, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Emissão das Debêntures, ou a data do pagamento da remuneração anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada das Debêntures, incidente sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário e (iii) de um prêmio de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente entre a data da Amortização Antecipada das Debêntures até a data de vencimento das Debêntures, calculado da seguinte forma:

$$P = [(1 + I)^{du/252} - 1] * VR$$

Onde:

P = prêmio de Amortização Antecipada das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



$I = 0,35\%$ (trinta e cinco centésimos por cento);

VR = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios (se houver); e

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Antecipada das Debêntures (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série (exclusive).

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

8.3.3. A Amortização Antecipada das Debêntures somente será realizada mediante comunicação à Emissora, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da efetiva Amortização Antecipada das Debêntures, devendo a Devedora indicar a data da efetiva realização da Amortização Antecipada das Debêntures, o percentual do Valor Nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures de cada série a ser amortizado, o local de realização e o procedimento de amortização, bem como quaisquer outras informações relevantes relacionadas à Amortização Antecipada das Debêntures, sendo certo que a Amortização Extraordinária das Debêntures somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

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

8.4. Resgate Antecipado das Debêntures. Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá (i) a partir do 30º (trigésimo) mês, ou seja, a partir de 13 de abril de 2026, inclusive, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado das Debêntures 1ª Série e/ou Debênture 2ª Série; e (ii) a partir do 36º (trigésimo sexto) mês, ou seja, a partir de 13 de outubro de 2026, inclusive, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado das Debêntures 3ª Série e/ou Debênture 4ª Série (“**Resgate Antecipado das Debêntures**”).

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



efetivo Resgate Antecipado das Debêntures, bem como Encargos Moratórios, se houver, acrescido de um prêmio de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente entre a data do Resgate Antecipado das Debêntures até a data de vencimento das Debêntures, calculado da seguinte forma:

$$P = [(1 + I)^{du/252} - 1] * VR$$

Onde:

P = prêmio do Resgate Antecipado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

I = 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento);

VR = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios (se houver); e

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série (exclusive).

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

8.4.3. A comunicação do Resgate Antecipado das Debêntures, deverá descrever **(i)** a data de Resgate Antecipado das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** estimativa do montante de Resgate Antecipado das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado das Debêntures da(s) respectiva(s) série(s), conforme o caso.

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

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

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

8.4.7. Na ocorrência do Resgate Antecipado das Debêntures, caso a destinação dos recursos



das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

8.5. Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI. Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o conseqüente cancelamento dos CRI, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Cláusula 6.3 acima, sem que haja acordo sobre o novo índice na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI ("**Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI**").

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

8.6. Eventos de Inadimplemento das Debêntures.

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

- (i) decretação de falência da Devedora, de qualquer uma de suas Controladas Relevantes (Controladas Relevantes: Controladas da Devedora que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Devedora, calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladores" ou "Controlador", quando referido individualmente);
- (ii) pedido de autofalência pela Devedora, por qualquer de suas Controladas Relevantes ou por qualquer de seus Controladores;
- (iii) pedido de falência da Devedora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;
- (iv) mediação, conciliação ou pedido de recuperação judicial ou propositura de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores a qualquer Titular ou classe de Titulares, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou plano, conforme o caso, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição;



- (v) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores;
- (vi) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) aprovação, pela Devedora, de:
 - i. incorporação (somente quando a Devedora for a incorporada), fusão ou cisão da Devedora, exceto se:
 - (a) previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou
 - (b) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 06 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, observado os termos da Oferta de Resgate Antecipado acima prevista;
 - ii. incorporação de outra(s) sociedade(s), ou incorporação de ações, fusão ou cisão de qualquer controlada da Devedora, exceto se:
 - (a) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI;
 - (b) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 06 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, observado os termos da Oferta de Resgate Antecipado acima prevista;
 - (c) qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Devedora e qualquer das controladas da Devedora (“Controladas”) ou exclusivamente entre as Controladas; ou
 - (d) não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele divulgado no trimestre anterior a emissão das Debêntures;
- (viii) alteração do Controle direto ou indireto da Devedora, exceto se (a) tal alteração tenha sido previamente aprovada pela Emissora conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou (b) tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 03 (três) meses contados da data em que ocorrer a alteração do



Controle, da data em que for celebrado acordo para a alteração do Controle ou da data de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

- (ix) redução do capital social da Devedora em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do capital social reportado no balanço patrimonial da última informação financeira trimestral ou anual divulgada pela Devedora, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI;
- (x) não pagamento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, à Escritura de Emissão ou aos demais Documentos da Operação, na respectiva data de pagamento das Debêntures prevista, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo vencimento ou do término do prazo de cura eventualmente existente;
- (xi) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social nesta data, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;
- (xii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii) vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Controlada, decorrente de contratos financeiros, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, que não seja pago no prazo previsto no respectivo contrato ou instrumento ou, em sua falta, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento antecipado, observado que o disposto neste inciso não se aplica ao pagamento antecipado voluntário por parte da Devedora e/ou de qualquer Controlada;
- (xiv) protesto legítimo de títulos contra a Devedora ou qualquer de suas Controladas Relevantes, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Emissora que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado ou sustado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado ou garantido em juízo;



- (xv) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos créditos imobiliários originários das Debêntures, da Escritura de Emissão, e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Devedora, pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas ou Controladores; e
- (xvi) não utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 5.2 acima.

8.6.2. Constituem Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Debêntures:

- (i) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (ii) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento, (a) pela Devedora à Emissora, ou (b) pela Emissora à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (iii) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulado na referida decisão, igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas);
- (iv) alienação, pela Devedora ou por qualquer das Controladas Relevantes da Devedora, de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA consolidado da Devedora, conforme apurado pela última demonstração financeira consolidada da Devedora;
- (v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se incompletas ou incorretas, caso não sejam sanadas no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Devedora à Emissora, ou (b) pela Emissora à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro;
- (vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora nas cláusulas abaixo e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se falsas;
- (vii) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das Normas Anticorrupção, conforme decisão judicial condenatória já legalmente exequível, cujo efeito não tenha sido suspenso ou esteja em análise pelo juízo competente, se assim requerido pela parte;
- (viii) decisão judicial condenatória, que não tenha seus efeitos suspensos, em razão da prática pela Devedora de atos que importem em questões trabalhistas envolvendo



trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou incentivo ou proveito criminoso da prostituição; ou em razão da prática, pela Devedora, de atos que importem em danos ou crimes ao meio ambiente; e

- (ix) caso sejam constituídas garantias reais em quaisquer financiamentos presentes ou futuros da Devedora, ainda que na qualidade de devedora ou cessionária de créditos alienados fiduciariamente em operação de securitização, seja por meio de debêntures, notas promissórias comerciais, certificados de recebíveis imobiliários ou instrumentos representativos de endividamento, exceto (a) com a prévia e expressa aprovação da Emissora conforme orientação dos Titulares dos CRI, ou (b) caso a mesma garantia tenha sido ofertada aos Titulares dos CRI, e em sendo por eles aceita conforme quórum indicado no Termo de Securitização, tal garantia seja devidamente compartilhada em igualdades de condições com a emissão de Debêntures, inclusive no que diz respeito a grau de prioridade; observado que estão excluídas deste item operações de financiamento imobiliário.

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

8.6.4. Para efeitos dos itens (vii)(i)(b) e (vii)(ii)(b) da Cláusula 8.6.1 acima, a Devedora deverá comunicar sua intenção para a Securitizadora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da realização de qualquer uma das operações descritas nos itens acima mencionados.

8.6.5. Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento Não Automáticos das Debêntures, a Emissora deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures e consequente Resgate Antecipado dos CRI, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 16 abaixo.

8.6.6. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, o Titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou seja, em caso (i) de não instalação da referida assembleia especial de Titulares dos CRI, em segunda convocação, (ii) de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) de não ser aprovada deliberação pelo vencimento antecipado na forma prevista no Termo de Securitização, não será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

8.6.7. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata*



temporis desde a primeira data de integralização ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

8.6.8. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) remuneração das Debêntures; e (iv) saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de remuneração, encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

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

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

8.7.2. Recebida a referida comunicação, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de



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

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

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

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

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

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

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

8.8. Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures: Se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da emissão das Debêntures, bem como caso a RCA da Devedora ou a Escritura de Emissão de Debêntures tornem-se integralmente invalidas ou ineficazes, em quaisquer dos casos em



virtude de decisão ou sentença judicial imediatamente exigível, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da referida decisão judicial, pelo valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da respectiva remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade (“Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures”).

8.9. Aquisição Facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

9. DAS GARANTIAS

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

10. DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

10.1. A Devedora contratou e se obrigou a manter contratada Agência de Classificação de Risco, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, às suas expensas, durante o prazo de vigência das Debêntures, em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11, obrigando-se a:

- (i) monitorar trimestralmente e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação das Debêntures;
- (ii) divulgar e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e
- (iii) entregar à Emissora e ao Agente Fiduciário cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios da classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação.

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

10.3. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://www.opecapital.com/pt/>, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

10.4. A classificação de risco da Oferta não poderá ser interrompida, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60.



10.5. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento a cada período de 3 (três) meses e objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60.

11. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

11.1. Escriturador. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

11.2. Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

11.3. Auditor Independente. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

11.4. Substituição dos Prestadores de Serviço. A substituição do Agente de Liquidação, do Escriturador e do Auditor Independente do Patrimônio Separado pode ocorrer independentemente da destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado, inclusive, em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da Emissão e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.

11.4.1. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os CRI sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

12. DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização, a realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo obtido todas as autorizações, consentimentos e licenças, inclusive, sem limitação, aprovações societárias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e à Emissão dos CRI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;



(iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização têm poderes societários ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações aqui estabelecidas;

(iv) este Termo de Securitização é validamente celebrado e consubstancia-se em relação jurídica legal, regularmente constituída, válida, vinculante e exequível, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(v) os Créditos Imobiliários são válidos, eficazes, exequíveis e de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo de seu conhecimento qualquer ato ou fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar o presente Termo de Securitização;

(vi) não foi citada, notificada ou intimada sobre qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral, pessoal ou real, de qualquer natureza, que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada **(a)** o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; **(b)** o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade do Contrato de Cessão; ou **(c)** qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários;

(vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(viii) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ix) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela ICP-Brasil;

(x) cumpre, e faz com que seus controladores, suas controladas e coligadas, e seus respectivos representantes cumpram, a Normas Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Normas Anticorrupção; **(b)** envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Normas Anticorrupção; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; **(f)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que



esteja sujeita, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Normas Anticorrupção;

- (xi) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;
- (xii) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Titulares dos CRI;
- (xiii) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação; e
- (xiv) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

12.2. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade.

12.3. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que irá:

- (i) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Resolução CVM 44, bem como na Lei das Sociedades por Ações, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;
- (ii) elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iii) enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas aplicáveis e descritas no Artigo 47 da Resolução CVM 60;



- (iv)** divulgar as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social;
- (v)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (vi)** fornecer e/ou informar, conforme o caso, ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

 - (a)** anualmente, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
 - (b)** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório, fornecer o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização e nos Documentos da Operação; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, conforme indicada no Anexo III, artigo 11, parágrafo 2º, do Código ANBIMA;
 - (c)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação neste sentido, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário;
 - (d)** na mesma data de suas publicações, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;
 - (e)** em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma os CRI;
 - (f)** em até 2 (dois) Dias Úteis, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos



integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(g) em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures que sejam de seu conhecimento, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora;

(h) em até 2 (dois) Dias Úteis da data do seu conhecimento, a Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas; e

(i) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado.

(vii) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;

(viii) manter sempre válido e atualizado seu registro de sociedade por ações na CVM;

(ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante e escriturador na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços;

(x) sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis;

(xi) não realizar negócios ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xiii) contratar e manter contratada, durante toda a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e banco liquidante dos CRI;



(xiv) não ceder ou constituir qualquer ônus ou gravame sobre os Créditos Imobiliários, exceto nas situações expressamente aprovadas neste Termo de Securitização ou mediante a prévia e expressa autorização da Assembleia Especial;

(xv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento;

(xvi) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado que não sejam entes regulados pela CVM cumprem as exigências do Artigo 36, I, II e III da Resolução CVM 60; e

(xvii) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados para fins da presente Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

13. DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

13.2. Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado **(i)** constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese; **(ii)** permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; **(iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização; **(iv)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; **(v)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e **(vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

13.3. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

13.4. Obrigações do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

13.5. Controle de Recursos. Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. A Conta do Patrimônio Separado será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade



exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.

13.6. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em 30 de setembro de cada ano.

13.7. Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

13.8. Inadimplemento da Emissora. A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (cada um, um “**Evento de Inadimplemento da Emissora**”):

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, por culpa ou dolo da Emissora, observado os termos previstos na Cláusula 13.9 deste Termo de Securitização;
- (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores;
- (iii) requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (v) pedido de autofalência formulado pela Emissora;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
- (vii) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento;
- (viii) violação pela Emissora de qualquer dispositivo da Normas Anticorrupção, da Legislação Socioambiental e/ou da Lei Geral de Proteção de Dados;
- (ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
- (x) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial.



13.8.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário do conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

13.8.2. Caso seja verificada a insolvência da Emissora e/ou qualquer das hipóteses previstas nos itens (ii) a (v) da Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430.

13.8.3. O quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 30, parágrafo 4º da Resolução CVM 60.

13.8.4. Caso aprovada em Assembleia Especial a destituição da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários, na proporção de CRI detidos por cada um.

13.8.5. A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

13.8.6. A substituição da Emissora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

13.8.7. A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.8.8. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, não havendo nenhuma outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

13.9. Insuficiência do Patrimônio Separado. Caso seja verificado insuficiência do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, IV, da Resolução CVM 60, inclusive:

- (i)** realização de aporte pelos Titulares dos CRI;



- (ii) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; e
- (iv) transferência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, conforme o caso.

13.9.1. Adicionalmente, nos termos do artigo 35, parágrafo quarto, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, poderão aprovar a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos, observado que este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

13.9.2. Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei nº 14.430.

13.9.3. A referida Assembleia Especial será convocada mediante publicação de edital no *website* da Emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à segunda convocação.

13.9.4. Referida Assembleia Especial instalar-se-á (i) em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por Titulares dos CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes na Assembleia Especial, desde que presentes, ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou seja, instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá adotar qualquer medida pertinente à liquidação do Patrimônio Separado.

13.9.5. A insuficiência do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência da Emissora.

13.10. Derivativos. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

13.10.1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam.

14. DO AGENTE FIDUCIÁRIO



14.1. Nomeação. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

14.1.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração deste Termo de Securitização ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos deste Termo de Securitização, ou até sua efetiva substituição.

14.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara que:

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário(s), tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;

(iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o contrato social do Agente Fiduciário; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se houver, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vii) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(viii) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;



(ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme declarado no **Anexo V** deste Termo de Securitização;

(x) atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o § 2º, artigo 6º da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no **Anexo VII** do presente Termo de Securitização; e

(xi) não tem qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico, que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

14.3. Deveres do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial, para deliberar sobre a sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias reais e fidejussórias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, se assim necessário, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;



- (ix)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, se aplicável;
- (xi)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localizam o domicílio ou as sedes dos estabelecimentos principais da Emissora e da Devedora, conforme o caso;
- (xii)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xiii)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial nos termos da Cláusula 15 deste Termo de Securitização;
- (xiv)** comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador dos CRI;
- (xvi)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii)** comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;
- (xviii)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xix)** verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.



14.4. Deveres Adicionais do Agente Fiduciário. Adicionalmente, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (i) assegurar tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ii) exercer suas atividades nos termos da Resolução CVM 17, sendo vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para os CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função, nos termos do artigo 33, parágrafo 4ª, da Resolução CVM 60;
- (iii) convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, nos termos do artigo 39, parágrafo 1ª, da Resolução CVM 60;
- (iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, parágrafo 2ª, da Resolução CVM 60;
- (v) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu *website*;
- (vi) fornecer à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430; e
- (vii) verificar a aplicação dos recursos da Oferta e das Debêntures, pela Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI.

14.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou (ii) pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição.

14.5.1. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário. Nesta hipótese, a Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido nesta Cláusula 14.5.1, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação.



14.5.2. Aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim.

14.5.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

14.5.4. A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros.

14.5.5. O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.

14.5.6. O agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado.

14.5.7. O agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.

14.5.8. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.6. Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

14.7. Atos ou Manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

14.8. Verificação de Documentos e Informações Disponibilizados. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.



14.9. Limitação de Atuação. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

14.10. Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem parcela única à título de implantação no valor R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo que a parcela (i) será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação; e (iii) a título de verificação da destinação de recursos, será devido o valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da verificação realizada.

14.10.1. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Oferta, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, caso aplicável, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Oferta, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo “Relatório de Horas”.

14.10.2. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

14.10.3. Em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.



14.10.4. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

14.10.5. As parcelas citadas na Cláusula 14.10. acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

14.10.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

14.10.7. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

14.10.8. A Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas,



depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

14.10.9. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.10.10. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

14.10.11. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

14.10.12. Eventuais obrigações adicionais do Agente Fiduciário, desde que aprovadas por este, quando não obrigatórias em decorrência de alteração regulamentar ou legal, ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários propostos, sujeita à aprovação da Emissora, orientada pelos Titulares dos CRI.

15. DA ASSEMBLEIA ESPECIALRealização da Assembleia Especial. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo.

15.1.1. Quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Remuneração dos CRI da respectiva série, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série; (2) Data de Vencimento dos CRI da respectiva série; (3) Resgate Antecipado dos CRI e/ou Amortização Antecipada dos CRI da respectiva série; (4) criação de qualquer evento de repactuação da respectiva série; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das séries, então a respectiva Assembleia Especial será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

15.1.2. Quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na



qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, Devedora e/ou em relação aos Eventos de Inadimplemento das Debêntures; **(b)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Inadimplemento da Emissora; **(c)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(d)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(e)** obrigações do Agente Fiduciário; **(f)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(g)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação aos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

15.2. Legislação aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária na Resolução CVM 60.

15.3. Competência da Assembleia Especial. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
 - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
 - (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
 - (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
 - (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

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



15.4. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.4.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI será convocada mediante: **(a)** o envio da convocação, pela Emissora, a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação eletrônica (*e-mail*), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação; e **(b)** disponibilização da convocação no *website* da Emissora.

15.4.2. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI por solicitação dos Titulares dos CRI, da CVM, ou do Agente Fiduciário deverá **(i)** ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(ii)** conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60.

15.4.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias a contar da primeira data de divulgação da convocação aos Titulares dos CRI relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da primeira data de divulgação do edital relativo à segunda convocação.

15.4.4. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

15.4.5. A convocação da Assembleia Especial deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

- (i) dia, hora, local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial se realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Especial;
- (iii) se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital;
- (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial;
- (v) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e



envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido;
e

- (vi) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI.

15.4.6. Nos termos do parágrafo 1º, artigo 71 da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, as convocações descritas nos itens (v) e (vi) da cláusula acima poderão ser divulgadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores, onde a informação completa deve estar disponível para todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.4.7. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

15.5. Instalação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

15.6. Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

15.6.1. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

15.6.2. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

15.6.3. Não podem votar na Assembleia Especial: (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora; (ii) os sócios, diretores, funcionários dos prestadores de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (iv)



qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação, exceto se (a) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas acima mencionadas; e (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

15.7. Presença. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

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

15.9. Deliberações. As deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observados os seguintes quóruns:

- (i) exceto pelo disposto no item (ii) abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dependerá da aprovação de Titulares dos CRI **(a)** em primeira convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; ou **(b)** em segunda convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, inclusive a respeito de hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de uma Evento de Inadimplemento das Debêntures e conseqüentemente dos CRI. Para fins de clareza, a não instalação ou realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI bem como a não obtenção dos quóruns mínimos supramencionados significarão necessariamente a não aprovação do *waiver*; e
- (ii) alterações de todas as séries ou relativas à uma série específica, conforme o caso, referente a **(i)** Remuneração dos CRI; **(ii)** Data de Vencimento dos CRI; **(iii)** valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e Remuneração dos CRI; **(iv)** cláusulas relacionadas ao Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Antecipada dos CRI; **(v)** quóruns previstos neste Termo de Securitização; e **(vii)** Eventos de Inadimplemento das Debêntures; dependerão da aprovação por Titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira ou segunda convocação.

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



15.11. Validade. As deliberações tomadas em Assembleia Especial, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM.

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

16. DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

16.1. Correrão por conta da Devedora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do escriturador e do liquidante dos CRI, do auditor independente registrado na CVM, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e aos CRI.

16.2. As despesas serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "**Despesas**"): **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Despesas Flat**") serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento das Debêntures, na primeira Data de Integralização, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("**Despesas Recorrentes**").

16.3. Fundo de Despesas. A Emissora descontará do valor de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente a R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI.

16.3.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

16.3.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, atualizados anualmente pelo IPCA desde a primeira Data de Integralização, a Emissora deverá enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o



montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

16.3.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

16.3.4. Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

16.3.5. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

16.4. As Despesas pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

16.5. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora. Se a Devedora não efetuar tal pagamento, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização. Em nenhuma hipótese a Emissora arcará as despesas com recursos próprios.

16.6. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.



16.7. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

16.8. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula acima, as despesas não pagas pela Devedora, serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

16.9. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

17. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. *Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.*

17.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

17.2.1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

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

17.2.3. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento



também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

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

17.2.5. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

17.2.6. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota 15%, de acordo com o artigo 3º da Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei n.º 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015, exceção feita aos bancos, cuja alíquota voltou a ser de 20% a partir de 1º de março de 2020, por força do artigo 32 da Emenda Constitucional n.º 103, de 12 de novembro de 2019. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, “a”, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

17.2.8. De acordo com a posição da RFB, 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.

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



17.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

17.3.1. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

17.3.2. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

17.3.3. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.

17.4. IOF/Câmbio

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

17.5. IOF/Títulos

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

18. DA PUBLICIDADE

18.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares por meio do sistema Empresas.Net da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet



(<https://www.opecapital.com/pt/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

18.2. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, tampouco a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista, respectivamente, na Resolução CVM 44 e na Resolução CVM 60.

19. DOS FATORES DE RISCO

19.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão detalhados no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

20. DAS COMUNICAÇÕES

20.1. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações relativas ao presente Termo de Securitização deverão ser encaminhados, por escrito, para os seguintes endereços:

Se para a Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo/SP
At.: Flávia Palácios

Tel.: (11) 3127-2700

E-mail: gestão.imob@opecapital.com

Se para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Tel.: (11) 3030-7177

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

20.1.1. As comunicações remetidas nos termos da Cláusula 20.1 acima serão tidas como entregues: (i) no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente, mediante protocolo ou se remetidas por serviço de courier expresso; (ii) no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos da carta registrada ou “com aviso de recebimento”; e (iii) no primeiro Dia Útil subsequente ao do envio, com confirmação de entrega, se transmitida via e-mail.

20.1.2. Caso haja qualquer alteração no endereço de correspondência, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, obrigam-se a comunicar à outra o seu novo endereço em até 2 (dois) Dias Úteis contados da alteração, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações e notificações encaminhadas ao endereço anterior.



20.1.3. Cada correspondência encaminhada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização, fará parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

20.1.4. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Para os fins deste Termo de Securitização, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu *website* (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

21. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

21.1. Complexidade do negócio jurídico. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação celebrados ou que venham a ser celebrados neste contexto, inclusive para fins da emissão dos CRI, de forma que nenhum dos referidos documentos poderá ser interpretado ou analisado isoladamente.

21.2. Aditamento do Termo de Securitização. Qualquer alteração ao presente Termo de Securitização somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, após devidamente aprovadas pelos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

21.2.1. Não obstante o disposto na Cláusula 21.2 acima, este Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; **(iv)** da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos; e **(v)** caso a Devedora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Imóvel, nos termos da Cláusula 5.2.9 deste Termo de Securitização.

21.2.2. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.



21.3. Irrevogabilidade e irretratabilidade. A Securitizadora e o Agente Fiduciário celebram este Termo de Securitização em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

21.4. Direitos da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Os direitos tanto da Securitizadora quanto do Agente Fiduciário, conforme previstos neste Termo de Securitização: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a tanto à Securitizadora quanto ao Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização.

21.5. Invalidez de disposições. Se qualquer disposição deste Termo de Securitização for considerada inválida ou ineficaz, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidez ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Termo de Securitização.

21.6. Acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário. O presente Termo de Securitização constitui o único e integral acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data, sendo certo que os demais documentos relacionados continuam em vigor.

21.7. Título executivo. Este Termo de Securitização comporta execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam, ainda, que este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

21.8. Independência. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

21.9. Assinatura digital. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este Termo de Securitização e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Termo de Securitização, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de



conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

22. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

22.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

23. DO FORO

23.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer demanda judicial relativa ao presente Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, celebram o presente Termo de Securitização eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas, para os seus devidos fins e efeitos de direito.

São Paulo, 18 de setembro de 2023.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue abaixo página de assinaturas.)



(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a 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.”, celebrado em 18 de setembro de 2023.)

<p>DocuSigned by: <i>Eduardo de Mayo Valente Cairns</i> Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES:21806450875 CPF: 21806450875 Papel: Procurador Data/Hora da Assinatura: 18/09/2023 22:30:00 BRT</p>	<p>DocuSigned by: <i>Rodrygo Shyton de Melo</i> Assinado por: RODRIGO SHYTON DE MELO:40754292886 CPF: 40754292886 Papel: Procurador Data/Hora da Assinatura: 18/09/2023 08:52:55 BRT</p>
<hr/> OPEA SECURITIZADORA S.A. <i>Emissora</i>	

<p>DocuSigned by: <i>Brenda Riera de Oliveira</i> Assinado por: BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA:44845126822 CPF: 44845126822 Papel: Procuradora Data/Hora da Assinatura: 18/09/2023 09:27:07 BRT</p>	<p>DocuSigned by: <i>Matheus Gomes Faria</i> Assinado por: MATEUS GOMES FARIA:05813311769 CPF: 05813311769 Papel: Procurador Data/Hora da Assinatura: 18/09/2023 22:13:38 BRT</p>
<hr/> VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. <i>Agente Fiduciário</i>	

Testemunhas:

1.
DocuSigned by:
Soraya Steller Biasi
Assinado por: SORAYA STELLER BIASI:08408797851
CPF: 08408797851
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 18/09/2023 | 09:05:10 BRT

A5EE8CCF4D7143B0B8210A6A2F351D2F

2.
DocuSigned by:
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 18/09/2023 | 22:28:10 BRT

40780C60388D4CEE8377FD80508079EC



ANEXO I - Tabela de Remuneração dos CRI

CRI 1ª Série e CRI 2ª Série		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
15/04/2024	0,0000%	SIM
15/10/2024	0,0000%	SIM
15/04/2025	0,0000%	SIM
15/10/2025	0,0000%	SIM
15/04/2026	0,0000%	SIM
15/10/2026	0,0000%	SIM
15/04/2027	0,0000%	SIM
15/10/2027	0,0000%	SIM
17/04/2028	0,0000%	SIM
16/10/2028	100,0000%	SIM

CRI 3ª Série e CRI 4ª Série		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
15/04/2024	0,0000%	SIM
15/10/2024	0,0000%	SIM
15/04/2025	0,0000%	SIM
15/10/2025	0,0000%	SIM
15/04/2026	0,0000%	SIM
15/10/2026	0,0000%	SIM
15/04/2027	0,0000%	SIM
15/10/2027	0,0000%	SIM
17/04/2028	0,0000%	SIM
16/10/2028	0,0000%	SIM
16/04/2029	0,0000%	SIM
15/10/2029	50,0000%	SIM
15/04/2030	0,0000%	SIM
15/10/2030	100,0000%	SIM



ANEXO II - Descrição dos Créditos Imobiliários

Em atendimento ao inciso V do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto neste Termo de Securitização.

- (i) **Título:** “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Quatro Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi S.A.*”, formalizado em 18 de setembro de 2023, pelo qual foi emitida a 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de emissão da **IGUATEMI S.A.**, abaixo qualificada, da espécie quirografária, em quatro séries, para colocação privada.
- (ii) **Emissora:** **IGUATEMI S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.543.816/0001-93, e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.027.248.
- (iii) **Debenturista:** **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia 86securitizadora na categoria “S1”, perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.
- (iv) **Número de Séries:** a Emissão será realizada em quatro séries, observado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*.
- (v) **Quantidade de Debêntures:** serão emitidas 500.000 (quinhentas mil) Debêntures. A quantidade de Debêntures alocadas em cada série e a quantidade de séries serão definidas de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, apuradas conforme demanda pelas Debêntures, por meio do Procedimento de *Bookbuilding*.
- (vi) **Valor Total das Debêntures:** o valor total da Emissão é de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”).
- (vii) **Data de Emissão das Debêntures:** para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de outubro de 2024 (“Data de Emissão”).
- (viii) **Atualização Monetária:** o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.
- (ix) **Remuneração das Debêntures:**



- a. Remuneração das Debêntures 1ª Série: sobre o valor nominal unitário das ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa de até 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures 1ª Série”). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
- b. Remuneração das Debêntures 2ª Série: sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a, no máximo, 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“Remuneração das Debêntures 2ª Série”). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
- c. Remuneração das Debêntures 3ª Série: sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI acrescida de sobretaxa de até 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures 3ª Série”). A Remuneração das Debêntures 3ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
- d. Remuneração das Debêntures 4ª Série: sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 4ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a, no máximo, 106,00% (cento e seis inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“Remuneração das Debêntures 4ª Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série, Remuneração das Debêntures 2ª Série e Remuneração das Debêntures 3ª Série, “Remuneração das Debêntures”). A Remuneração das Debêntures 4ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
- (x) Prazo e Data de Vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, (i) o prazo de vencimento das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série será de 1.828 (um mil, oitocentos e vinte e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2028 (“Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série” e “Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série”, respectivamente); e (ii) o prazo de vencimento das Debêntures 3ª Série e das Debêntures 4ª Série será de 2.553 (dois mil, quinhentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2030 (“Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série” e “Data de Vencimento das Debêntures 4ª Série”, em conjunto com a Data de Vencimento das



Debêntures 1ª Série e a Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série, as “Datas de Vencimento”).

- (xi) Local de Pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados pela Devedora, mediante depósito dos valores devidos na Conta do Patrimônio Separado, através de TED ou outro meio de depósito.
- (xii) Amortização do Principal das Debêntures: Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Debêntures:
- Amortização das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série. O valor nominal unitário das debêntures 1ª Série e o valor nominal unitário das Debêntures 2ª Série serão integralmente amortizados, em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série e na Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série.
 - Amortização das Debêntures 3ª Série das Debêntures 4ª Série. O saldo do valor nominal unitário das debêntures 3ª Série e o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 4ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas idênticas, conforme cronograma abaixo: (cada uma, “Data de Amortização das Debêntures”):

Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série
1ª	10 de outubro de 2029	50,0000%
2ª	11 de outubro de 2030	100,0000%

- (xiii) Pagamento da Remuneração: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sempre nos meses de abril e outubro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 11 de abril de 2024 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo I da Escritura de Emissão (cada uma das datas, “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”, quando em conjunto com Data de Amortização das Debêntures, “Data de Pagamento das Debêntures”); e
- (xiv) Multa e Juros Moratórios: ocorrendo impropriedade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.



As demais características das Debêntures estão descritas na Escritura de Emissão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e com as quais declaram expressamente concordar.

A presente descrição visa apenas atender requisitos legais e não se destina a modificar, alterar, restringir, cancelar e/ou substituir os termos e condições das obrigações garantidas ao longo do tempo, nem poderá limitar o exercício de direitos dos titulares das Debêntures.



ANEXO III - Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 189ª emissão, em 4 (quatro) séries (“**CRI**”, “**Emissão**”, respectivamente), conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a 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.*”, celebrado em 18 de setembro de 2023 (“**Termo de Securitização**”), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos previstos pela Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“**Créditos Imobiliários**”); (b) a conta corrente, de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários (“**Conta do Patrimônio Separado**”) e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (e) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm, e o Prospecto Definitivo conterà, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **IGUATEMI S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º. 200, 9º andar - parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.543.816/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE n.º 35.300.027.248, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI (“**Devedora**”), de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60; e

(iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.



São Paulo, 18 de setembro de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:



ANEXO IV - Declaração de Custódia

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante (“**Instituição Custodiante**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 189ª emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”), em 4 (quatro) séries (“**CRI**”), emitidos nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a 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.*” celebrado em 18 de setembro de 2023 (“**Termo de Securitização**”), **DECLARA** que:

- (a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida no Termo de Securitização); (ii) o boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definida no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; e (iv) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização), por meio da qual foram emitidas cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural; e
- (b) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver, e os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (a) acima.

São Paulo, 18 de setembro de 2023.

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

Instituição Custodiante

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



ANEXO V - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros
Cidade / Estado: São Paulo /SP
CNPJ: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora: Ana Eugenia de Jesus Souza
RG nº: 15461802000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 189ª
Número da Série: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries, observado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada.
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 500.000 (quinhentas mil) CRI, sendo certo que a quantidade de CRI para cada série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.
Espécie: quirografária
Classe: simples
Forma: nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 18 de setembro de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário



ANEXO VI - Destinação dos Recursos

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	CNPJ	Consórcio/Condomínio dos Shopping Centers	CNPJ dos Consórcios/Condomínios	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos imóveis, caso aplicável
IGUATEMI SÃO PAULO	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	10.060	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS - 78,64% SISP PARTICIPACOES LTDA - 21,36%	51.218.147/0001-93 48.435.754/0001-09	COND.SHOP.CENTE R IGUATEMI (58,757%)	53.991.378/0001-60	28%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
PRAIA DE BELAS	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90110-001 – Porto Alegre, RS	56.973,56.974,56.975,56.976,56.977,56.978,56.979,56.980,56.981,56.982,56.983,56.984.	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	51.218.147/0001-93	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA (57,545%)	94.347.077/0001-86	5%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI CAMPINAS	Avenida Iguatemi, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	142.598,142.599,142.600,142.601,142.602,142.603,142.604,142.605,142.606,142.607,142.609,142.610,142.611,142.612,142.613,142.614,142.615,142.616,142.617,142.618,142.619,142.620,142.621,142.622,142.623,142.624,142.625,142.626,142.627,142.628,142.629,142.630,142.631,142.632,142.633,142.634,142.635,142.636,142.	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	51.218.147/0001-93	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS (70%)	58.997.354/0001-32	8%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO

Agente Fiduciário

637,142.638,142.639,142.640,
142.641,142.642,142.643,142.
644,142.645,142.646,142.647,
142.648,142.649,142.650,142.
651,142.652,142.653,142.654,
142.655,142.656,142.657,142.
658,142.659,142.660,142.661,
142.664,142.665,142.666,142.
667,142.668,142.669,142.670,
142.671,142.672,142.673,142.
674,142.675,142.676,142.677,
142.678,142.679,142.680,142.
681,142.682,142.683,142.684,
142.685,142.686,142.687,142.
688,142.689,142.690,142.691,
142.692,142.693,142.694,142.
695,142.696,142.697,142.698,
142.699,142.700,142.701,142.
702,142.703,142.704,142.705,
142.706,142.707,142.708,142.
709,142.710,142.711,142.712,
142.713,142.714,142.715,142.
716,142.717,142.718,142.719,
142.720,142.721,142.722,142.
723,142.724,142.725,142.726,
142.727,142.728,142.729,142.
730,142.731,142.732,142.733,
142.734,142.735,142.736,142.
737,142.738,142.739,142.740,
142.741,142.742,142.743,142.
744,142.745,142.746,142.747,
142.748,142.749,142.750,142.
751,142.752,142.753,142.754,
142.755,142.756,142.757,142.
758,142.759,142.760,142.761,
142.762,142.763,142.764,142.
765,142.766,142.767,142.768,
142.769,142.770,142.771,142.
772,142.773,142.774,142.775,
142.776,142.777,142.778,142.

Agente Fiduciário											
		779,142.780,142.781,142.782, 142.783,142.784,142.785,142. 786,142.787,142.788,142.789, 142.790,142.791,142.792,142. 793,142.794,142.795,142.796, 142.797,142.798,142.799,142. 800,142.802,142.803,142.804, 142.805,142.806,142.807,142. 808,142.809,142.810,142.811, 142.812,142.813,142.814,142. 815,142.816,142.817,142.818, 142.819,142.820,142.821,142. 822,142.824,142.825,142.826, 142.827,142.828,142.829,142. 830,142.831,142.832,142.833, 142.834,142.835,142.836,142. 839,142.840,142.841,142.842, 142.843,142.844,142.845,142. 846,142.847,142.848,142.849, 142.850,142.851,142.852,142. 853,142.854,142.855,142.857, 142.858,142.859,142.860,142. 861,142.862,142.863,142.866, 142.868,142.869,142.870,142. 871,142.873,142.874,142.875, 142.876,142.877,142.878,142. 879,142.880,142.881,142.882, 142.883,142.884,142.885,142. 886,142.887,142.888,142.889, 142.890,142.891,142.892,142. 893,142.894,142.895,142.896, 142.897,142.898,142.899,142. 900,142.901,142.902,142.903, 142.904,142.905,142.909,									
MARKET PLACE	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	216.004,215.939,215.978,215.936,154.416,215.957,215.932,215.990,154.316,215.909,215.933,215.956,215.961,215.988,215.969,216.003,215.987,215.971,215.973,215.930,154.354,	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.421.035/0001-79	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (100%)	09.421.035/0001-79	11%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO

Agente Fiduciário		154.415,154.357,154.358,215.954,215.945,215.974,215.965,215.940,215.951,154.324,154.325,154.326,154.313,215.968,215.989,215.909,215.908,154.315,154.306,215.967,215.944,215.964,215.958,215.966,215.959,154.405,215.962,154.394,154.402,215.980,154.404,154.375,215.981,215.972,215.975,215.993,215.994,215.955,215.915,215.970,154.365,215.946,215.931,154.393,154.391,215.953,215.963,154.403,215.982,215.960,215.948,154.399,154.308,154.340,215.977,154.314,154.309,215.929,215.983,215.984,215.913,154.390,215.911,154.383,154.301,,154.395,154.332,154.342,154.411,154.412,154.331,154.363,154.341,154.341,215.943,215.942,215.992,215.995,215.935,215.991,154.410,154.349,215.934,215.938,215.976,215.998,215.999,216.000,215.996,216.002,154.288,215.910,154.382,154.384,154.359,154.385,154.310,154.303,215.941,215.917,215.985,215.986,215.950,154.302,215.914,215.949,215.947									
TOWERS MARKET PLACE	Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	215.928,215.919,215.979,215.937,154.329,154.330,215.997,216.001,215.927,215.952,215.922,215.923,215.916,215.918,215.925,215.920,215.921,215.924,215.926,215.912	MARKET PLACE TORRES LTDA.	10.140.613/0001-88	MARKET PLACE TORRES LTDA. (100%)	10.140.613/0001-88	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
SPHI	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação,	97.208,97.333,97.445,97.225,97.440,97.439,97.362,97.427,97.420,97.434,97.444,97.419,97.	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	20.289.232/0001-19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING	29.719.487/0001-49	2%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



Agente Fiduciário 01238-001 – São Paulo, SP	442,97.443,97.381,97.426,97.3 83,97.310,97.441,97.252,97.20 9,97.278,97.311,97.223,97.216 ,97.253,97.222,97.387,97.265, 97.384,97.330,97.203,97.276,9 7.232,97.273,97.382,97.217,97 .373,97.280,97.351,97.212,97. 393,97.404,97.312,97.291,97.3 76,97.283,97.259,97.360,97.28 4,97.315,97.364,97.289,97.301 ,97.341,97.323,97.355,97.347, 97.361,97.334,97.235,97.215,9 7.250,97.328,97.409,97.262,97 .411,97.316,97.238,97.29697.4 17,97.421,97.436,97.357,97.26 6,97.285,97.346,97.399,97.274 ,97.332,97.277,97.339,97.433, 97.400,97.412,97.272,97.392,9 7.428,97.437,97.374,97.264,97 .368,97.263,97.279,97.336,97. 388,97.369,97.256,97.410,97.2 54,97.390,97.391,97.331,97.36 6,97.322,97.228,97.358,97.401 ,97.281,97.271,97.321,97.408, 97.397,97.363,97.243,97.299,9 7.307,97.282,97.389,97.245,97 .348,97.354,97.396,97.302,97. 300,97.424,97.298,97.237,97.2 94,97.269,97.379,97.365,97.34 9,97.350,97.352,97.353,97.402 ,97.406,97.356,97.403,97.405, 97.416,97.314,97.337,97.338,9 7.308,97.407,97.340,97.385,97 .386,97.261,97.318,97.319,97. 320,97.370,97.371,97.372,97.2 33,97.324,97.375,97.422,97.42 3,97.429,97.430,97.431,97.432 ,97.435,97.367,97.335,97.290, 97.234,97.342,97.249,97.204,9 7.248,97.305,97.325,97.214,97				PATIO HIGIENOPOLIS (12,223%)						
--	--	--	--	--	------------------------------------	--	--	--	--	--	--



Agente Fiduciário		.242,97.415,97.359,97.246,97.306,97.303,97.258,97.227,97.326,97.327,97.317,97.418,97.260,97.398,97.224,97.230,97.231,97.267,97.268,97.377,97.378,97.286,97.287,97.288,97.343,97.394,97.395,97.344,97.345,97.275,97.247,97.304,97.251,97.309,97.205,97.226,97.257,97.255,97.219,97.220,97.221,97.229,97.313,97.244,97.206,97.218,97.413,97.207,97.425,97.292,97.236,97.241,97.211,97.414,97.213,97.270,97.239,97.240,97.293,97.295,97.297,97.329,97.210,97.438,97.380,97.202									
SPHI II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	66.322, 98.107, 111.344	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	20.289.232/0001-19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (9,418%)	29.719.487/0001-49	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI PORTO ALEGRE	Avenida João Wallig, nº 1800, Passo d'Areia, CEP 91340-000 – Porto Alegre, RS	57.784,57.720,57.704,57.708,57.705,57.761,57.707,57.752,57.741,57.770,57.750,57.725,57.709,57.795,57.731,57.769,57.796,57.710,57.728,57.727,57.808,57.779,57.712,57.744,57.739,57.780,57.787,57.726,57.745,57.765,57.802,57.797,57.781,57.782,57.783,57.730,57.774,57.775,57.776,57.767,57.751,57.729,57.748,57.713,57.716,57.736,57.788,57.798,57.801,57.786,57.724,57.735,57.803,57.804,57.747,57.794,57.791,57.800,57.742,57.732,57.749,57.807,57.715,57.743,57.789,57.771,57.773,57.777,57.778,57.723,57.711,57.738,57.740,57.799,57.8	IGUATEMI S.A	60.543.816/0001-93	ADMINISTRADORA GAUCHA DE SHOPPING (36%)	91.340.117/0001-70	6%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



Agente Fiduciário		06,57.734,57.746,57.759,57.760,57.763,57.764,57.792,57.793,57.805,57.737,57.766,57.768,57.714,57.757,57.785,57.753,57.762,57.718,57.719,57.721,57.755,57.733,57.722,57.717,57.772,57.756,57.754,57.758,57.702,57.706,57.790									
ESPLANADA	Avenida Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	1885 - Votorantim / 62.015 - Sorocaba	AMUCO SHOPPING LTDA - 52,08% FLEURY ALLIEGRO IMOVEIS LTDA - 1,134%	31.527.575/0001-90 53.725.073/0001-07	CONDOMINIO VOLUNTARIO ESPLANADA SHOPPING CENTER (53,214%)	08.182.741/0001-42	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
GALLERIA	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	nº 140.265	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	17.643.326/0001-30	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTO S IMOBILIARIOS LTDA.(100%)	17.643.326/0001-30	9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI JK	Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 – São Paulo, SP	nº196.211 (Shopping Bloco C) e nº 196.210 (Estacionamento C)	IGUATEMI S.A - 56% JK EMPREENDIMENTO IGUATEMI S.A - 44%	60.543.816/0001-93 09.087.221/0001-13	CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI (100%)	21.448.736/0001-05	9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI ALPHAVILLE	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Unid. Shopping Center nº160.221 Unid. Garagem nº 160.222	SCIALPHA PARTICIPACOES LTDA	09.015.646/0001-17	CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE (78%)	12.875.195/0001-00	4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
RIBEIRÃO PRETO	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	147315	SCIRP PARTICIPACOES LTDA	10.140.603/0001-42	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRAO PRETO (88%)	18.368.554/0001-01	5%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, Iguatemi, CEP	146015	SJRP IGUATEMI EMPREENDIMENTOS LTDA	09.719.913/0001-37	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI SAO	19.494.322/0001-62	4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



	Agente Fiduciário 15093-340 – São José do Rio Preto, SP				JOSE DO RIO PRETO (88%)						
IGUATEMI ESPLANADA	Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Parque Bela Vista, CEP 18110-650 – Votorantim, SP	nº15.396 (Shopping Center Fase 1) e nº 15.397 (Estacionamento Fase 1)	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA	09.631.610/0001-68	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ESPLANADA (65,716%)	18.786.957/0001-70	5%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	105276	IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA	14.796.511/0001-76	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PLATINUM OUTLET (41%)	17.668.429/0001-54	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 88200-000 – Tijucas, SC	36724	CSC 142 PARTICIPACOES LTDA.	17.681.778/0001-06	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION SANTA CATARINA (54%)	31.941.698/0001-73	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO

Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos imóveis (Semestral)

Empreendimento Lastro	Montante dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Uso dos Recursos	2º Semestre 23	1º Semestr e 24	2º Semestr e 24	1º Semestr e 25	2º Semestr e 25	1º Semestr e 26	2º Semestr e 26	1º Semestr e 27	2º Semestr e 27	1º Semestr e 28	2º Semestr e 28	1º Semestr e 29	2º Semestr e 29	1º Semestr e 30	2º Semestr e 30
IGUATEMI SÃO PAULO	R\$ 139.272.913,33	Desenvolvimento		10.208.062,65	18.957.830,64	10.682.556,33	19.839.033,18	11.145.532,63	20.698.846,31	11.585.658,07	21.516.222,13	12.027.813,72	22.337.368,34	12.523.732,67	23.258.360,67	13.069.176,71	24.271.328,18
	R\$ 0,00	Construção		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 0,00	Aquisição															
PRAIA DE BELAS	R\$ 23.758.575,10	Desenvolvimento		2.934.880,96	5.450.493,20	2.902.210,83	5.389.820,12	2.724.454,68	5.059.701,55	2.553.394,12	4.742.017,65	2.208.201,07	4.100.944,85	1.840.240,76	3.417.589,98	1.467.620,14	2.725.580,27
	R\$ 16.296,80	Construção		721,10	1.339,18	752,00	1.396,57	784,97	1.457,80	815,29	1.514,11	844,50	1.568,35	876,16	1.627,15	909,87	1.689,76
	R\$ 0,00	Aquisição															
IGUATEMI CAMPINAS	R\$ 35.965.552,41	Desenvolvimento		3.128.425,25	5.809.932,60	2.188.033,29	4.063.490,39	2.276.429,01	4.227.653,87	2.366.695,57	4.395.291,78	2.584.306,70	4.799.426,72	2.650.537,24	4.922.426,30	2.788.349,15	5.178.362,71
	R\$ 1.572.370,77	Construção		695.737,41	1.292.083,76	725.555,74	1.347.460,66	757.367,22	1.406.539,13	786.619,46	1.460.864,71	814.797,80	1.513.195,92	845.344,83	1.569.926,12	877.875,23	1.630.339,70
	R\$ 0,00	Aquisição															
MARKET PLACE	R\$ 54.234.359,77	Desenvolvimento		1.807.809,08	3.357.359,71	4.522.039,48	8.398.073,31	4.531.723,25	8.416.057,47	4.541.895,79	8.434.949,33	4.570.656,83	8.488.362,68	4.597.745,04	8.538.669,36	4.631.247,33	8.600.887,90
	R\$ 1.266.915,44	Construção		35.948,26	66.761,05	39.582,36	73.510,10	45.494,74	84.490,24	54.309,89	100.861,23	67.155,54	124.717,43	86.152,68	159.997,83	114.776,93	213.157,16
	R\$ 0,00	Aquisição															
TOWERS MARKET	R\$ 6.765.271,	Desenvolvi		302.969,8	562.658,2	303.074,1	562.851,9	316.555,1	587.888,1	331.096,2	614.892,9	357.788,7	664.464,8	371.237,0	689.440,2	385.124,0	715.230,4

PLANO FIDUCIÁRIO 95		mento		2	4	0	1	7	7	1	6	8	8	3	0	6	0
	R\$ 0,00	Construção		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 0,00	Aquisição															
SPHI	R\$ 7.721.926,63	Desenvolvimento		633.398,82	1.176.312,10	322.275,13	598.510,95	330.531,70	613.844,59	338.922,39	629.427,30	347.881,63	646.065,88	358.840,28	666.417,66	370.824,37	688.673,83
	R\$ 0,00	Construção		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 0,00	Aquisição															
SPHI II	R\$ 3.309.397,13	Desenvolvimento		271.456,64	504.133,76	138.117,91	256.504,69	141.656,44	263.076,25	145.252,45	269.754,56	149.092,13	276.885,38	153.788,69	285.607,57	158.924,73	295.145,93
	R\$ 0,00	Construção		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 0,00	Aquisição															
IGUATEMI PORTO ALEGRE	R\$ 22.809.082,10	Desenvolvimento		1.954.666,52	3.630.094,97	1.411.045,81	2.620.513,65	1.479.510,80	2.747.662,91	1.543.178,09	2.865.902,17	1.603.347,53	2.977.645,41	1.671.209,81	3.103.675,36	1.741.582,49	3.234.367,48
	R\$ 7.563.766,30	Construção		2.231.193,51	4.143.645,08	2.326.819,34	4.321.235,91	2.428.837,09	4.510.697,45	2.522.647,48	4.684.916,76	2.613.013,96	4.852.740,22	2.710.976,70	5.034.671,01	2.815.299,96	5.228.414,21
	R\$ 0,00	Aquisição															
ESPLANADA	R\$ 7.120.072,07	Desenvolvimento		469.587,02	872.090,17	493.134,00	915.820,28	513.792,35	954.185,79	533.758,01	991.264,88	554.076,74	1.028.999,67	575.575,06	1.068.925,11	600.161,22	600.161,22
	R\$ 0,00	Construção		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 0,00	Aquisição															
GALLERIA	R\$ 26.236.882,52	Desenvolvimento		2.906.835,31	5.398.408,44	2.522.629,01	4.684.882,45	2.450.924,16	4.551.716,30	2.288.200,51	4.249.515,22	1.984.577,62	3.685.644,15	1.647.018,27	3.058.748,21	1.504.663,26	2.794.374,63
	R\$ 18.949.922,12	Construção		4.192.449,38	7.785.977,43	4.372.131,90	8.119.673,52	4.563.824,94	8.475.674,89	4.740.096,22	8.803.035,83	4.909.896,32	9.118.378,88	5.093.969,91	9.460.229,83	5.289.995,04	9.824.276,51
	R\$ 0,00	Aquisição															

IGUATEMI JK	R\$ 45.408,70 9,99	Desenvolvi mento		5.032.408 ,66	9.345.901 ,80	3.823.076 ,16	7.099.998 ,58	3.808.224 ,07	7.072.416 ,14	3.922.882 ,58	7.285.353 ,37	4.009.787 ,28	7.446.747 ,81	4.101.191 ,64	7.616.498 ,76	4.196.972 ,32	7.794.377 ,16
	R\$ 224.288,0 1	Construção		9.700,54	18.015,28	10.116,29	18.787,39	10.559,83	19.611,11	10.967,69	20.368,56	11.928,60	22.153,12	12.375,81	22.983,65	12.852,05	23.868,10
	R\$ 0,00	Aquisição															
IGUATEMI ALPHAVILL E	R\$ 16.583.96 0,49	Desenvolvi mento		2.247.647 ,57	4.174.202 ,62	1.373.224 ,69	2.550.274 ,43	1.413.751 ,04	2.625.537 ,64	1.444.815 ,26	2.683.228 ,33	1.476.495 ,03	2.742.062 ,20	1.513.399 ,89	2.810.599 ,79	1.548.708 ,49	1.548.708 ,49
	R\$ 2.063.066, 29	Construção		88.609,35	164.560,2 2	92.407,02	171.613,0 5	96.458,55	179.137,3 0	105.193,3 3	195.359,0 3	108.961,5 7	202.357,2 0	113.046,5 7	209.943,6 4	117.396,8 1	218.022,6 5
	R\$ 0,00	Aquisição															
RIBEIRÃO PRETO	R\$ 20.672.33 7,24	Desenvolvi mento		2.048.098 ,92	3.803.612 ,28	1.692.645 ,47	3.143.484 ,44	1.653.304 ,74	3.070.423 ,09	1.598.903 ,95	2.969.393 ,05	1.551.735 ,71	2.881.794 ,88	1.276.202 ,21	2.370.089 ,82	1.310.367 ,51	2.433.539 ,67
	R\$ 3.297.497, 19	Construção		267.096,5 8	496.036,5 0	278.543,9 6	517.295,9 3	290.756,5 3	539.976,4 1	301.986,5 9	560.832,2 3	312.804,3 7	580.922,4 1	340.758,0 9	632.836,4 4	353.871,0 7	657.189,1 3
	R\$ 0,00	Aquisição															
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	R\$ 20.462.04 2,04	Desenvolvi mento		1.610.579 ,46	2.991.076 ,13	1.539.246 ,96	2.858.601 ,51	1.500.418 ,96	2.786.492 ,36	1.464.200 ,72	2.719.229 ,90	1.495.687 ,54	2.777.705 ,43	1.292.091 ,01	2.399.597 ,58	1.328.796 ,38	2.467.764 ,70
	R\$ 1.510.438, 43	Construção		63.526,59	117.977,9 6	69.561,71	129.186,0 4	72.611,60	134.850,1 1	75.416,12	140.058,5 1	78.117,68	145.075,6 9	81.046,34	150.514,6 3	88.373,40	164.122,0 4
	R\$ 0,00	Aquisição															
IGUATEMI ESPLANAD A	R\$ 19.889.09 2,83	Desenvolvi mento		2.199.152 ,12	4.084.139 ,65	1.169.997 ,04	2.172.851 ,64	1.121.521 ,07	2.082.824 ,84	1.080.204 ,90	2.006.094 ,81	1.108.853 ,84	2.059.299 ,99	994.314,6 9	1.846.584 ,42	1.027.434 ,46	1.908.092 ,57
	R\$ 5.311.708, 36	Construção		356.011,9 0	661.164,9 6	371.270,0 7	689.501,5 6	387.548,1 5	719.732,2 7	402.516,6 4	747.530,9 1	416.935,6 3	774.309,0 2	454.195,0 1	843.505,0 2	471.673,2 5	875.964,6 2
	R\$ 0,00	Aquisição															
OUTLET NOVO	R\$ 3.413.510,	Desenvolvi mento		224.835,6	417.551,9	144.252,2	267.896,9	151.118,5	280.648,7	158.022,0	293.469,5	164.551,2	305.595,2	172.252,5	319.897,6	179.696,3	333.721,7



HAMBURG	Lucrário 57			5	2	3	9	8	9	6	4	9	5	9	7	0	0
	R\$ 9.145,39	Construção		398,42	739,93	415,50	771,64	433,72	805,48	450,47	836,59	466,61	866,55	508,30	943,99	527,86	980,32
	R\$ 0,00	Aquisição															
OUTLET SANTA CATARINA	R\$ 3.285.220,94	Desenvolvimento		141.655,27	263.074,07	142.848,48	265.290,03	150.493,42	279.487,78	159.140,69	295.546,99	170.459,33	316.567,33	185.650,48	344.779,46	199.579,66	370.647,95
	R\$ 1.308.677,79	Construção		190.044,42	352.939,64	198.189,46	368.066,14	206.878,94	384.203,74	214.869,34	399.043,07	222.566,41	413.337,62	242.456,02	450.275,47	251.786,16	467.602,88
	R\$ 0,00	Aquisição															

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de imóveis em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.



ANEXO VII - Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos do artigo 6º, § 2º da Resolução CVM nº 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0160000M	294.500.000,00	294.500	103,00% CDI	1	5	20/04/2016	26/04/2019	VLI	Adimplente	Aval, Penhor
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0164854	212.596.000,00	212.596	IPCA + 6,35 %	1	165	06/08/2017	06/11/2027	HELENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16H0268853	29.913.000,00	29.913	IPCA + 7,63 %	1	119	19/08/2016	17/03/2027	PERINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15J0170870	34.700.000,00	34.700	IPCA + 817,00 %	1	121	07/10/2015	07/01/2029	PANASONIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16D0711168	31.021.000,00	31.021	IPCA + 7,89 %	1	127	17/04/2016	17/07/2026	ATENTO RJ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141606	185.000.000,00	185.000	CDI + 1,75 %	1	173	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 173	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141643	185.000.000,00	185.000	CDI + 1,30 %	1	174	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 174	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1710181533	75.000.000,00	75.000	IPCA + 6,50 %	1	175	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD 175	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1710141694	75.000.000,00	75.000	IPCA + 6,50 %	1	176	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD 176	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA017001P5	738.814.000,00	738.814	96,00% CDI	1	6	27/04/2017	19/04/2023	RAIZEN	Adimplente	Aval, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA017001P6	230.877.000,00	230.877	IPCA + 4,73 %	1	7	27/04/2017	17/04/2024	RAIZEN	Adimplente	Aval, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15K0709222	22.461.000,00	22.461	IPCA + 8,21 %	1	125	13/11/2015	13/05/2028	MAPFRE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA017008SR	501.489.000,00	501.489	97,00% CDI	1	11	15/12/2017	15/12/2023	RAIZEN II	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA017008SS	204.024.000,00	204.024	IPCA + 4,76 %	1	12	15/12/2017	16/12/2024	RAIZEN II	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17K0227338	58.200.000,00	58.200	CDI + 3,90 %	1	171	10/11/2017	11/12/2024	ALPHAVILLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18B0881116	27.948.000,00	27.948	IPCA + 5,16 %	1	178	14/02/2018	14/05/2028	MAPFRE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316808	120.000.000,00	120.000	CDI + 1,40 %	1	193	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND ELDORADO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0166684	27.692.276,92	27.692	CDI + 2,25 %	1	195	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0168093	2.307.692,31	2.307	CDI + 8,67 %	1	196	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316809	10.000.000,00	10.000	CDI + 4,00 %	1	194	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND ELDORADO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0176400	258.461.538,46	258.461	CDI + 1,40 %	1	197	15/02/2019	20/02/2031	BFC FUND BFC DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0176402	21.538.461,54	21.538	CDI + 4,00 %	1	198	15/02/2019	20/02/2031	BFC FUND BFC DI	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária



												de Quotas, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316804	36.923.076,92	36.923	CDI + 1,40 %	1	202	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND MORUMBI DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316803	3.076.923,08	3.076	CDI + 1,40 %	1	203	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND MORUMBI DI	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316806	136.442.307,69	136.442	IPCA + 6,40 %	1	204	30/01/2019	21/01/2026	BFC FUND ELDORADO IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316807	28.557.692,31	28.557	IPCA + 9,00 %	1	205	30/01/2019	21/01/2026	BFC FUND ELDORADO IPCA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0176445	28.942.307,69	28.942	IPCA + 6,40 %	1	206	15/02/2019	23/02/2026	BFC FUND BFC IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação, Fiança,



													Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0177305	6.057.692,31	6.057	IPCA + 9,00 %	1	207	15/02/2019	23/02/2026	BFC FUND BFC IPCA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19C0216515	100.000.000,00	100.000	108,00% CDI	1	210	25/03/2019	26/03/2025	LOG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA019000GS	300.000.000,00	300.000	CDI + 96,00 %	2	1	15/03/2019	17/03/2025	RAIZEN IV (C)	Adimplente	Fiança	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA019000GT	600.000.000,00	600.000	IPCA + 404,00 %	2	2	15/03/2019	16/03/2026	RAIZEN IV (C)	Adimplente	Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19F0923004	200.000.000,00	200.000	CDI + 1,09 %	1	216	19/06/2019	21/06/2034	SÃO CARLOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA019004SH	250.000.000,00	250.000	104,00% CDI	4	1	12/09/2019	15/09/2023	CRA MARFRIG II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19I0332942	25.171.000,00	25.171	CDI + 1,50 %	1	241	24/09/2019	25/03/2020	SENADO	Adimplente		
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882447	196.000.000,00	196.000	IPCA + 5,13 %	1	217	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882449	234.000.000,00	234.000	IPCA + 5,13 %	1	218	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança	



CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA019006NK	45.000.000,00	45.000	CDI + 3,00 %	9	ÚNICA	20/11/2019	22/11/2023	ALIANÇA AGRICOLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0853159	51.200.000,00	51.200	CDI + 4,20 %	1	243	16/12/2019	24/12/2031	GJP	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882396	83.974.946,65	83.975	IPCA + 5,55 %	1	247	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882417	74.577.750,24	74.578	IPCA + 7,55 %	1	248	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882397	126.025.053,35	126.025	IPCA + 5,55 %	1	259	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882419	111.922.249,76	111.922	IPCA + 7,55 %	1	260	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907914	50.000.000,00	50.000	IGPM + 4,75 %	1	238	20/12/2019	20/12/2034	FLBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907949	140.000.000,00	140.000	IGPM + 4,75 %	1	239	20/12/2019	15/12/2034	GREEN TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo



CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0190081C	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,95 %	10	ÚNICA	27/11/2019	20/11/2024	DENGO CHOCOLATES	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0976845	455.000.000,00	455.000	14500%	1	252	27/01/2020	22/01/2025	BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0977074	59.102.000,00	59.102	CDI + 3,50 %	1	246	20/01/2020	20/01/2025	SETIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C0128177	24.300.000,00	24.300	CDI + 4,00 %	1	266	03/03/2020	24/02/2025	TARJAB	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C1008009	62.650.000,00	62.650	CDI + 2,95 %	1	255	20/03/2020	30/08/2024	HELBOR - REPUBLICA DO LIBANO	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C1008074	15.850.000,00	15.850	CDI + 2,45 %	1	257	20/03/2020	30/08/2024	HELBOR - REPUBLICA DO LIBANO	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0674264	34.000.000,00	34.000	CDI + 5,00 %	1	265	03/06/2020	16/05/2033	MIKAR	Adimplente	Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0734290	36.800.000,00	36.800	IPCA + 7,25 %	1	227	15/06/2020	20/06/2032	SBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I0905793	20.015.000,00	20.015	CDI + 4,85 %	1	284	30/09/2020	18/09/2025	SETIN BARRA FUNDA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0549411	35.000.000,00	35.000	IPCA + 8,75 %	1	295	05/11/2020	27/11/2028	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Seguro, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20J0894745	20.000.000,00	20.000	CDI + 2,48 %	1	303	29/10/2020	08/10/2025	VINCI HADDOCK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20J0894746	50.000.000,00	50.000	IPCA + 5,58 %	1	304	29/10/2020	08/10/2035	VINCI HADDOCK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0611594	40.000.000,00	40.000	IPCA + 10,50 %	1	290	11/11/2020	27/11/2030	SG LAGUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0653261	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,96 %	1	305	12/12/2020	12/12/2024	FIBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0613475	29.287.000,00	29.287	IGPM + 8,00 %	1	297	11/12/2020	26/10/2028	ESTRELA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0630618	33.000.000,00	33.000	IPCA + 7,50 %	1	309	16/12/2020	16/12/2030	PREMOAÇO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo, Coobrigação
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA020003VN	24.990.000,00	24.990	CDI + 7,50 %	13	1	18/12/2020	20/12/2021	BEVAP	Adimplente	



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871063	11.100.000,00	11.100	IPCA + 13,00 %	1	291	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871064	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	292	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871066	4.500.000,00	4.500	IPCA + 13,00 %	1	293	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA020003VU	10.000,00	10	CDI + 7,50 %	13	2	18/12/2020	20/12/2021	BEVAP	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21A0677485	32.700.000,00	32.700	CDI + 2,90 %	1	318	18/01/2021	16/12/2021	SENADO II	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0566153	45.500.000,00	45.500	INPC + 9,50 %	1	321	10/02/2021	25/03/2031	POR DO SOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0566154	5.000.000,00	5.000	INPC + 9,50 %	1	322	10/02/2021	25/03/2031	POR DO SOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0655076	10.991.000,00	10.991	CDI + 5,00 %	1	323	25/02/2021	15/09/2022	ENGETECNICA YUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação



												Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710497	1.935.000,00	1.935	IPCA + 10,50 %	1	310	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710683	753.000,00	753	IPCA + 16,00 %	1	326	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710827	1.935.000,00	1.935	IPCA + 10,50 %	1	327	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710881	752.000,00	752	IPCA + 16,00 %	1	328	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0599740	25.463.000,00	25.463	IPCA + 5,50 %	1	298	25/03/2021	17/03/2027	PERINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0599747	1.033.000,00	1.033	IPCA + 7,00 %	1	320	25/03/2021	17/03/2027	PERINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871068	5.400.000,00	5.400	IPCA + 13,00 %	1	314	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871069	6.000.000,00	6.000	IPCA + 13,00 %	1	315	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos



												Creditorios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0749579	11.500.000,00	11.500	CDI + 2,75 %	1	330	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0749580	41.500.000,00	41.500	IPCA + 6,20 %	1	331	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0457416	60.000.000,00	60.000	IPCA + 10,00 %	1	316	15/04/2021	17/04/2026	FINVEST	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Ações, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0543780	30.286.159,91	30.286	IPCA + 8,00 %	1	335	15/04/2021	15/06/2031	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0695469	100.000.000,00	100.000	IPCA + 9,50 %	1	333	16/04/2021	28/04/2031	SG AQUIRAZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0524815	55.000.000,00	55.000	CDI + 3,50 %	1	317	15/04/2021	22/05/2031	SHARE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0733768	115.000.000,00	115.000	IPCA + 5,60 %	1	344	22/04/2021	24/04/2031	JML	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão



												Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611276	38.000.000,00	38.000	IPCA + 7,75 %	1	339	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0630613	10.000.000,00	10.000	99000%	1	342	19/05/2021	07/04/2023	GCA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0631138	1.605.000,00	1.605	99000%	1	343	19/05/2021	27/01/2023	GCA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0608916	62.200.000,00	62.200	CDI + 5,00 %	1	352	26/05/2021	28/05/2026	YOU STELLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611378	38.000.000,00	38.000	IPCA + 7,75 %	1	340	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0001447	91.455.000,00	91.455	IPCA + 6,00 %	1	354	18/06/2021	13/06/2032	PROJETO JAKARTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0099843	12.000.000,00	12.000	IPCA + 7,00 %	1	338	02/06/2021	20/06/2024	ABDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0136519	3.000.000,00	3.000	IPCA + 7,00 %	1	345	02/06/2021	20/06/2024	ABDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0968384	8.250.000,00	8.250	CDI + 2,55 %	1	358	17/06/2021	19/06/2026	FUJITSU	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1151103	14.000.000,00	14.000	140000%	1	341	16/06/2021	25/10/2027	SORRISO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0048448	45.514.291,40	45.514	IPCA + 5,00 %	1	336	02/07/2021	15/03/2030	MIDWAY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0590342	21.000.000,00	21.000	CDI + 4,50 %	1	353	08/07/2021	28/06/2027	MA VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0685671	42.000.000,00	42.000	12%	1	367	14/07/2021	20/07/2029	NOVA AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0637148	41.007.062,50	40.000	IPCA + 6,45 %	1	370	15/07/2021	15/07/2031	GLOBAL APARTAMENTOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0613338	20.800.000,00	20.800	CDI + 4,50 %	1	357	13/07/2021	28/12/2023	SETIN VILA LEOPOLDINA	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0775099	16.000.000,00	16.000	CDI + 4,00 %	1	329	21/07/2021	26/07/2024	CHEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001KC	18.226.000,00	18.226	170000%	17	ÚNICA	21/07/2021	21/01/2022	IMPACTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0761891	85.000.000,00	85.000	IPCA + 7,00 %	1	368	15/07/2021	20/07/2026	SAO JOSE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001PQ	777.131.000,00	777.131	IPCA + 4,50 %	16	1	15/07/2021	15/07/2028	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001VA	422.869.000,00	422.869	IPCA + 4,60 %	16	2	15/07/2021	15/07/2031	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	105.000.000,00	105.000	IPCA + 7,50 %	1	371	27/07/2021	22/07/2027	ALPHAVILLE AUSA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0770067	29.800.000,00	29.800	CDI + 5,00 %	1	369	02/08/2021	28/07/2025	TARJAB FREGUESIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo



CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001EM	80.000.000,00	80.000	IPCA + 5,96 %	15	ÚNICA	15/06/2021	16/06/2028	JACAREZINHO (C)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0968392	24.750.000,00	24.750	IPCA + 6,00 %	1	359	17/06/2021	21/06/2033	FUJITSU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0974929	110.000.000,00	110.000	IPCA + 5,75 %	1	385	24/08/2021	22/08/2036	JFL VO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1034619	60.000.000,00	60.000	IPCA + 8,15 %	1	360	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035398	20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,25 %	1	361	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035009	60.000.000,00	60.000	IPCA + 11,00 %	1	398	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035558	20.000.000,00	20.000	IPCA + 13,00 %	1	399	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1080849	38.000.000,00	38.000	CDI + 4,50 %	1	382	30/08/2021	26/08/2027	MA RUA AUGUSTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de



												Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2110140051	5.400.000,00	5.400	IPCA + 7,00 %	1	378	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2110148113	1.350.000,00	1.350	IPCA + 7,00 %	1	379	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2110148114	3.400.000,00	3.400	IPCA + 7,00 %	1	392	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2110148115	850.000,00	850	IPCA + 7,00 %	1	393	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2110148116	3.200.000,00	3.200	IPCA + 7,00 %	1	394	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2110148117	800.000,00	800	IPCA + 7,00 %	1	395	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2110277499	29.865.000,00	29.865	IPCA + 7,00 %	1	383	10/09/2021	20/09/2033	VERTICALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2110802801	15.000.000,00	15.000	IPCA + 9,50 %	1	375	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2110802805	5.000.000,00	5.000	IPCA + 9,50 %	1	404	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021002YB	500.000.000,00	500.000	IPCA + 7,19 %	14	ÚNICA	23/09/2021	15/09/2027	ELDORADO	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2110802807	5.947.000,00	5.947	CDI + 6,18 %	1	377	21/09/2021	24/09/2026	JARDINE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2110823365	80.000.000,00	80.000	IPCA + 9,50 %	1	414	24/09/2021	28/09/2031	SG LAGUNA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2110802808	5.900.000,00	5.900	CDI + 6,18 %	1	387	21/09/2021	24/09/2026	JARDINE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2110955277	7.000.000,00	7.000	IPCA + 8,50 %	1	376	24/09/2021	24/09/2025	GOLANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Hipoteca de Imovel, Fiança, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2110955278	7.000.000,00	7.000	IPCA + 8,50 %	1	401	24/09/2021	24/09/2025	GOLANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Hipoteca de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0705142	166.500.000,00	166.500	IPCA + 9,75 %	1	402	15/10/2021	06/10/2031	MABU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0495192	135.000.000,00	135.000	IPCA + 6,50 %	1	429	09/11/2021	28/11/2036	VILG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão



												Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0634938	60.000.000,00	60.000	IPCA + 6,80 %	1	440	16/11/2021	10/11/2033	CSHG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0648443	275.201.597,54	275	IPCA + 6,00 %	1	132	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0915478	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,40 %	1	428	24/11/2021	23/11/2031	JK FINANCIAL CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0694148	180.315.562,71	180.315	CDI + 1,70 %	1	455	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668295	443.460.824,51	443.460	CDI + 1,70 %	1	453	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668716	257.019.716,92	257.019	CDI + 1,70 %	1	454	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666609	403.742.270,60	403.742	CDI + 1,70 %	1	400	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0143115	13.950.000,00	13.950	IPCA + 6,50 %	1	403	03/12/2021	17/12/2026	YUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324425	28.947.000,00	28.947	CDI + 5,00 %	1	456	02/12/2021	05/04/2024	SEED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0146951	100.000.000,00	100.000	IPCA + 7,00 %	1	406	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324419	100.000.000,00	100.000	IPCA + 7,00 %	1	418	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0354325	175.750.000,00	175.750	IPCA + 5,20 %	1	430	16/12/2021	16/12/2036	COSMOPOLITANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0640489	71.657.000,00	71.657	IPCA + 5,90 %	1	466	16/12/2021	16/12/2028	BTGLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666509	109.736.818,00	109.736.818	IPCA + 6,50 %	1	422	15/12/2021	17/12/2031	MAKRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736589	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,50 %	1	468	16/12/2021	24/12/2031	MADUREIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	160.000.000,00	160.000	IPCA + 6,50 %	1	470	16/12/2021	24/12/2036	MADUREIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0728794	36.300.000,00	36.300	CDI + 2,22 %	1	446	20/12/2021	16/12/2022	SENADO V	Adimplente	



CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LO	51.000.000,00	51.000	CDI + 3,50 %	19	1	16/12/2021	18/12/2024	JOTABASSO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LP	65.000.000,00	65.000	CDI + 4,00 %	19	2	16/12/2021	17/12/2026	JOTABASSO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LQ	85.000.000,00	85.000	91896%	19	3	16/12/2021	17/12/2026	JOTABASSO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LY	50.000.000,00	5.000	CDI + 5,00 %	18	ÚNICA	22/12/2021	21/12/2026	CARAPRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LZ	15.000.000,00	1.500	CDI + 4,50 %	20	1	21/12/2021	24/12/2025	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005M0	60.000.000,00	6.000	CDI + 5,00 %	20	2	21/12/2021	23/12/2026	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967451	14.300.000,00	14.300	IPCA + 12,50 %	1	457	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967718	5.850.000,00	5.850	IPCA + 12,50 %	1	458	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967724	4.600.000,00	4.600	IPCA + 12,50 %	1	459	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967725	8.500.000,00	8.500	IPCA + 12,50 %	1	460	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967726	14.000.000,00	14.000	IPCA + 12,50 %	1	461	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967727	5.150.000,00	5.150	IPCA + 12,50 %	1	462	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L1281680	50.000.000,00	50.000	CDI + 3,50 %	1	452	23/12/2021	26/12/2024	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0938593	28.131.000,00	28.131	IPCA + 10,98 %	1	224	30/12/2019	27/11/2031	MZ LOG	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0226257	25.500.000,00	25.500	IPCA + 6,50 %	1	469	07/01/2022	22/11/2032	BRESCO	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0377996	57.866.000,00	57.866	IPCA + 6,80 %	1	472	12/01/2022	28/12/2031	CASTLE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0883092	60.000.000,00	60.000	45000%	1	464	21/01/2022	04/02/2027	INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0695877	340.000.000,00	340.000	IPCA + 6,95 %	1	471	19/01/2022	07/01/2037	GLOBO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	60.749.000,00	60.749	IPCA + 7,50 %	1	478	25/02/2022	27/02/2036	COVEPI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022002GZ	33.000.000,00	33.000	CDI + 7,00 %	25	ÚNICA	16/02/2022	18/03/2026	USINA IMPACTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Penhor de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022002XO	50.000.000,00	50.000	CDI + 3,00 %	24	1	18/03/2022	09/03/2027	RODOIL (C)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022002XR	50.000.000,00	50.000	CDI + 4,00 %	24	2	18/03/2022	07/03/2028	RODOIL (C)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022002XU	150.000.000,00	150.000	CDI + 4,50 %	28	ÚNICA	23/03/2022	20/03/2025	SIM DISTRIBUIDORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978882	14.040.000,00	14.040	CDI + 3,00 %	1	499	24/03/2022	27/03/2024	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978890	1.560.000,00	1.560	CDI + 3,00 %	1	501	24/03/2022	27/03/2024	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0987445	73.000.000,00	73.000	IPCA + 9,25 %	1	484	25/03/2022	03/03/2032	AXS ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos



												Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0951176	50.000.000,00	50.000	IPCA + 8,15 %	1	492	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0951172	10.000.000,00	10.000	IPCA + 8,15 %	1	496	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033A	24.000.000,00	24.000	CDI + 5,50 %	37	1	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAXY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033B	24.000.000,00	24.000	CDI + 5,50 %	37	2	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAXY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1012859	75.000.000,00	75.000	IPCA + 10,71 %	1	465	31/03/2022	04/03/2037	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1240815	6.000.000,00	6.000	IPCA + 12,00 %	1	436	25/03/2022	27/03/2026	EVIDENCE	Resgatado	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1240828	5.000.000,00	5.000	IPCA + 12,00 %	1	502	25/03/2022	27/03/2026	EVIDENCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1240832	5.000.000,00	5.000	IPCA + 12,00 %	1	503	25/03/2022	27/03/2026	EVIDENCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1240836	7.700.000,00	7.700	IPCA + 12,00 %	1	504	25/03/2022	27/03/2026	EVIDENCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1240846	6.000.000,00	6.000	IPCA + 12,00 %	1	498	25/03/2022	27/03/2026	FERRARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1240849	6.000.000,00	6.000	IPCA + 12,00 %	1	505	25/03/2022	27/03/2026	FERRARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1240851	6.000.000,00	6.000	IPCA + 12,00 %	1	506	25/03/2022	27/03/2026	FERRARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1240854	8.200.000,00	8.200	IPCA + 12,00 %	1	507	25/03/2022	27/03/2026	FERRARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033F	24.000.000,00	24.000	CDI + 5,00 %	35	1	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033G	16.000.000,00	16.000	CDI + 5,00 %	35	2	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022003E9	200.000.000,00	200.000	IPCA + 6,20 %	31	ÚNICA	05/04/2022	15/04/2027	DORI	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		11.000.000,00	11.000	CDI + 7,90 %	26	ÚNICA	25/03/2022	15/03/2029	BB FUELS I (C)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		11.000.000,00	11.000	CDI + 7,90 %	33	ÚNICA	25/03/2022	15/03/2029	BB FUELS II (C)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações



CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		11.000.000,00	11.000	CDI + 7,90 %	39	ÚNICA	25/03/2022	15/03/2029	BB FUELS III (C)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		11.000.000,00	11.000	CDI + 7,90 %	34	ÚNICA	25/03/2022	15/03/2029	BB FUELS IV (C)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		11.000.000,00	11.000	CDI + 7,90 %	38	ÚNICA	25/03/2022	15/03/2029	BB FUELS V (C)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0377237	45.000.000,00	45.000	CDI + 2,00 %	1	510	05/04/2022	20/04/2025	SDIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0376329	115.000.000,00	115.000	IPCA + 7,12 %	1	511	05/04/2022	20/10/2034	SDIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1235206	548.862.000,00	548.862	CDI + 1,50 %	1	463	23/04/2022	27/04/2027	HAVAN	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		200.000.000,00	200.000	IPCA	36	ÚNICA	15/04/2022	17/04/2028	NARDINI	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022004BM	28.400.000,00	28.400	CDI + 4,50 %	42	ÚNICA	22/04/2022	14/04/2027	HR KIJANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220040H	50.000.000,00	50.000	CDI + 6,75 %	41	1	25/04/2022	08/05/2026	LANGUIRU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E0891023	27.589.000,00	27.589	CDI + 4,50 %	5	ÚNICA	18/05/2022	19/05/2027	ZARIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022005K1	15.000.000,00	15.000	CDI + 5,50 %	43	ÚNICA	19/05/2022	19/05/2026	RACA AGRO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022005K2	15.000.000,00	15.000	CDI + 5,50 %	44	ÚNICA	19/05/2022	19/05/2026	RACA AGRO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284821	49.140.000,00	49.140	IPCA + 9,75 %	7	1	31/05/2022	24/06/2037	FAZSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284822	45.590.000,00	45.590	IPCA + 9,75 %	7	2	31/05/2022	24/06/2037	FAZSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284824	17.270.000,00	17.270	IPCA + 9,75 %	7	3	31/05/2022	24/06/2037	FAZSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1289605	7.860.000,00	7.860	IPCA + 8,60 %	16	1	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1289606	16.340.000,00	16.340	IPCA + 9,00 %	16	2	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F0704158	50.000.000,00	50.000	IPCA + 9,50 %	3	1	13/06/2022	26/12/2025	MOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284935	240.329.442,61	240.329	IPCA + 6,75 %	24	1	09/06/2022	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1036083	26.000.000,00	26.000	IPCA + 9,85 %	12	ÚNICA	20/06/2022	23/06/2032	SGGC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035289	276.000.000,00	276.000	CDI + 1,50 %	29	1	22/06/2022	17/06/2027	BROOKFIELD TORRE SUCUPIRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F0675402	100.000.000,00	100.000	CDI + 0,90 %	15	ÚNICA	13/07/2022	15/07/2027	TRAMONTINA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1223555	35.000.000,00	35.000	IPCA + 8,25 %	32	1	24/06/2022	16/06/2037	BIOCERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195714	125.000.000,00	125.000	CDI + 2,92 %	33	1	24/06/2022	27/10/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195716	150.000.000,00	150.000	CDI + 2,92 %	33	2	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195721	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,50 %	33	3	24/06/2022	27/09/2029	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195735	100.000.000,00	100.000	IPCA + 7,72 %	33	4	24/06/2022	27/10/2032	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195743	150.000.000,00	150.000	CDI + 2,75 %	33	5	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195760	132.000.000,00	132.000	IPCA + 1,35 %	33	6	24/06/2022	28/07/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025725	35.000.000,00	35.000.000	CDI + 3,50 %	10	1	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025727	10.000.000,00	10.000.000	CDI + 4,17 %	10	2	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025672	35.000.000,00	35.000.000	CDI + 3,50 %	9	1	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025673	10.000.000,00	10.000.000	CDI + 4,61 %	9	2	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035343	24.000.000,00	24.000	CDI + 5,00 %	44	1	22/06/2022	25/06/2025	GAFISA SOROCABA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0668621	70.000.000,00	70.000	IPCA + 7,70 %	30	1	13/07/2022	24/08/2037	SHOPPING LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0668621	7.000.000,00	7.000	IPCA + 7,70 %	30	2	13/07/2022	24/08/2037	SHOPPING LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022007KL	25.000.000,00	25.000	CDI + 4,90 %	47	1	15/07/2022	09/07/2027	LANGUIRU II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022007KM	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,75 %	47	2	15/07/2022	09/07/2027	LANGUIRU II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0663573	70.000.000,00	70.000	CDI + 4,00 %	23	1	12/07/2022	28/07/2025	SETIN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282361	546.000.000,00	546.000	CDI + 1,15 %	8	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282362	125.000.000,00	125.000	CDI + 1,70 %	8	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos



												Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282370	326.000.000,00	326.000	CDI + 2,15 %	8	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282372	94.750.000,00	94.750	IPCA + 8,85 %	8	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0785359	30.000.000,00	30.000	IPCA + 11,00 %	6	ÚNICA	14/07/2022	25/06/2026	MOREIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0159793	67.435.000,00	67.435	CDI + 1,85 %	20	1	15/07/2022	15/07/2027	VIA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0159794	291.029.000,00	291.029	IPCA + 8,22 %	20	2	15/07/2022	15/07/2027	VIA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0159846	41.536.000,00	41.536	IPCA + 8,33 %	20	3	15/07/2022	13/07/2029	VIA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282328	491.400.000,00	491.400	CDI + 1,15 %	13	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282290	436.800.000,00	436.800	CDI + 1,15 %	14	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282170	382.200.000,00	382.200	CDI + 1,15 %	39	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282276	87.500.000,00	87.500	CDI + 1,70 %	39	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282284	282.200.000,00	282.200	CDI + 2,15 %	39	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282285	66.325.000,00	66.325	IPCA + 8,85 %	39	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0279834	327.600.000,00	327.600	CDI + 1,15 %	40	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282329	112.500.000,00	112.500	CDI + 1,70 %	13	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282332	293.400.000,00	293.400	CDI + 2,15 %	13	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282333	85.275.000,00	85.275	IPCA + 8,85 %	13	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282296	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,70 %	14	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282297	260.800.000,00	260.800	CDI + 2,15 %	14	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282124	75.000.000,00	75.000	CDI + 1,70 %	40	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282145	195.600.000,00	195.600	CDI + 2,15 %	40	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282158	56.850.000,00	56.850	IPCA + 8,85 %	40	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282305	75.800.000,00	75.800	IPCA + 8,85 %	14	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0897549	9.000.000,00	9.000	IPCA + 9,50 %	36	1	19/07/2022	20/07/2029	BUZIOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0283463	7.580.000,00	7.580	IPCA + 10,25 %	37	1	08/07/2022	20/10/2031	IPPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0283464	3.650.000,00	3.650	IPCA + 9,50 %	37	2	08/07/2022	20/03/2032	IPPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022007VH	10.135.000,00	10.135	CDI + 5,25 %	52	ÚNICA	22/07/2022	24/07/2023	BENILDO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1225383	70.000.000,00	70.000	CDI + 5,00 %	53	ÚNICA	22/07/2022	26/08/2026	PATRIANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de



												Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022007VF	24.000.000,00	24.000	CDI + 4,25 %	49	ÚNICA	01/08/2022	27/08/2026	AGROGALAXY II	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1232724	88.322.000,00	88.322	IPCA + 8,19 %	19	1	03/08/2022	15/01/2036	CANOPUS	Adimplente	Penhor de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200810	32.500.000,00	32.500	CDI + 4,50 %	53	1	22/07/2022	02/06/2023	ATLAS AGRO	Resgatado	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H0087510	73.000.000,00	73.000	IPCA + 10,50 %	28	1	04/08/2022	21/08/2037	H2 ENERGY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		53.500.000,00	53.500	IPCA + 10,50 %	28	2	04/08/2022	21/08/2037	H2 ENERGY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		53.500.000,00	53.500	IPCA + 10,50 %	28	3	04/08/2022	21/08/2037	H2 ENERGY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022007KF	100.000.000,00	100.000	CDI + 5,15 %	45	1	20/07/2022	11/08/2027	FIAGRIL II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022007PU	100.000.000,00	100.000	CDI + 5,15 %	50	1	20/07/2022	11/08/2027	FIAGRIL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022007PV	100.000.000,00	100.000	CDI + 5,15 %	51	1	20/07/2022	11/08/2027	FIAGRIL IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1631360	65.712.000,00	65.712	IPCA + 7,59 %	38	ÚNICA	25/08/2022	15/08/2039	PEDRA DOURADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H0001210	33.000.000,00	33.000	IPCA + 12,00 %	47	ÚNICA	24/08/2022	25/08/2034	PATIO RORAIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0150269	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,50 %	64	ÚNICA	01/09/2022	23/09/2032	NAPOLIS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0150943	61.000.000,00	61.000	IPCA + 6,50 %	48	ÚNICA	01/09/2022	23/09/2032	NAPOLIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0207382	12.000.000,00	12.000	CDI + 9,00 %	55	ÚNICA	06/09/2022	02/10/2023	TABAS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149798	5.993.000,00	5.993	IPCA + 11,00 %	56	1	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149811	5.000.000,00	5.000	IPCA + 11,00 %	56	2	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149814	5.000.000,00	5.000	IPCA + 11,00 %	56	3	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2210149823	5.000.000,00	5.000	IPCA + 11,00 %	56	4	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2210149863	3.661.000,00	3.661	IPCA + 11,00 %	56	5	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2210149864	1.546.000,00	1.546	IPCA + 11,00 %	56	6	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2210868989	25.000.000,00	25.000	IPCA + 9,75 %	57	ÚNICA	09/09/2022	15/09/2030	CORPORATE GARDEN	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Hipoteca de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0701494	200.000.000,00	200.000	IPCA + 8,75 %	34	1	29/08/2022	31/08/2037	SANEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2211431171	7.500.000,00	7.500	IPCA + 10,00 %	59	ÚNICA	23/09/2022	24/09/2029	BRK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1357736	353.103.152,32	353.103	IPCA + 6,75 %	24	2	12/09/2022	25/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200811	27.500.000,00	27.500	CDI + 8,25 %	53	2	22/07/2022	02/06/2023	ATLAS AGRO	Resgatado	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval



CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200812	5.000.000,00	5.000	CDI + 8,25 %	53	3	22/07/2022	02/06/2023	ATLAS AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J0346058	13.000.000,00	13.000	CDI + 3,00 %	76	ÚNICA	21/10/2022	23/08/2032	RELG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1410500	90.000.000,00	90.000	CDI + 3,25 %	77	ÚNICA	19/10/2022	19/04/2029	BACIO DI LATTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1107076	83.065.000,00	83.065	CDI + 3,00 %	79	ÚNICA	24/10/2022	30/10/2030	AGRICOLA ALVORADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		12.250.000,00	12.250	IPCA + 11,00 %	62	1	18/10/2022	20/10/2031	MARAU MAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		6.200.000,00	6.200	IPCA + 11,00 %	62	2	18/10/2022	20/10/2031	MARAU MAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		5.450.000,00	5.450	IPCA + 11,00 %	62	3	18/10/2022	20/10/2031	MARAU MAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I1658293	10.000.000,00	10.000	IPCA + 12,00 %	71	ÚNICA	28/09/2022	19/09/2029	TOEX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200AYH	100.000.000,00	100.000	CDI + 5,00 %	46	ÚNICA	17/10/2022	19/10/2028	DACALDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		43.790.000,00	43.790	IPCA + 8,91 %	60	1	07/10/2022	29/09/2034	SAGA MALLS (C)	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1295265	50.000.000,00	50.000	CDI + 2,00 %	52	1	15/10/2022	16/10/2028	DUFRIO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1295549	50.000.000,00	50.000	IPCA + 7,60 %	52	2	15/10/2022	16/10/2028	DUFRIO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K0001201	500.000.000,00	500.000	IPCA + 6,20 %	67	1	16/11/2022	15/04/2030	PETROBRAS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K0001203	500.000.000,00	500.000	IPCA + 6,35 %	67	2	16/11/2022	15/12/2032	PETROBRAS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K0001204	500.000.000,00	500.000	IPCA + 6,60 %	67	3	16/11/2022	15/12/2037	PETROBRAS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J0346704	17.164.000,00	17.164	CDI + 5,00 %	68	1	07/10/2022	22/10/2026	ARQUIPLAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J0346710	17.163.000,00	17.163	CDI + 5,00 %	68	2	07/10/2022	22/10/2026	ARQUIPLAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J0346712	17.163.000,00	17.163	CDI + 5,00 %	68	3	07/10/2022	22/10/2026	ARQUIPLAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K0640841	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,50 %	82	ÚNICA	07/11/2022	09/11/2029	PERNAMBUCANAS	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0265419	60.000.000,00	60.000	CDI + 1,85 %	1	223	18/10/2019	02/10/2031	DUBLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K0075397	50.000.000,00	50.000	CDI + 3,50 %	1	540	01/11/2022	01/11/2024	DUBLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J0346710	185.000.000,00	185.000	104,00% CDI	63	1	22/12/2022	15/01/2027	BTG	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K0767293	265.000.000,00	265.000	129900%	63	2	22/12/2022	17/01/2028	BTG	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J0346704	50.000.000,00	50.000	IPCA + 6,38 %	63	3	22/12/2022	15/01/2027	BTG	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1048115	14.625.000,00	14.625	IPCA + 11,00 %	66	1	16/11/2022	25/11/2026	PAINEIRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1089353	14.625.000,00	14.625	IPCA + 11,00 %	66	2	16/11/2022	25/11/2026	PAINEIRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1089354	14.625.000,00	14.625	IPCA + 11,00 %	66	3	16/11/2022	25/11/2026	PAINEIRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1089355	14.625.000,00	14.625	IPCA + 11,00 %	66	4	16/11/2022	25/11/2026	PAINEIRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA11	10.000.000,00	10.000	CDI + 6,00 %	1	1	17/11/2022	17/05/2027	CONTA FUTURO	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA21	4.000.000,00	4.000	CDI + 8,50 %	1	2	17/11/2022	17/05/2027	CONTA FUTURO	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA31	6.000.000,00	6.000	CDI + 8,50 %	1	3	17/11/2022	17/05/2027	CONTA FUTURO	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022007KK	150.000.000,00	150.000	CDI + 5,50 %	55	ÚNICA	07/11/2022	18/11/2026	COPAGRI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1408006	21.400.000,00	21.400	CDI + 4,00 %	73	1	31/10/2022	21/10/2030	SUPREMA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1408032	3.600.000,00	3.600	CDI + 4,00 %	73	2	31/10/2022	21/10/2030	SUPREMA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1200723	163.000.000,00	163.000	CDI + 1,70 %	87	1	23/11/2022	26/11/2025	IBC BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1202808	19.921.000,00	19.921	CDI + 2,00 %	74	1	18/11/2022	24/11/2027	PDC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1397969	103.000.000,00	103.000	IPCA + 11,00 %	78	ÚNICA	22/11/2022	17/11/2036	AXS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos



												Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1377349	32.143.000,00	32.143	CDI + 3,50 %	81	ÚNICA	21/11/2022	29/11/2030	VINO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L0004215	15.000.000,00	15.000	CDI + 4,50 %	85	1	01/12/2022	25/11/2026	SPL ENGENHARIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200CNN	50.000.000,00	50.000	CDI + 5,00 %	58	ÚNICA	25/11/2022	02/12/2027	CARAPRETA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		52.250.000,00	52.250	CDI + 4,00 %	64	ÚNICA	29/11/2022	07/12/2028	CABO VERDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200AHU	166.650.000,00	166.650	CDI + 2,40 %	56	1	15/10/2022	19/10/2026	GIRASSOL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		17.050.000,00	17.050	IPCA + 7,99 %	56	2	15/10/2022	18/10/2028	GIRASSOL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L0147303	10.000.000,00	10.000	IPCA + 9,00 %	105	1	02/12/2022	23/10/2030	CASA DOS IPES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200DQM	45.000.000,00	45.000	CDI + 4,50 %	71	ÚNICA	09/12/2022	29/11/2027	ALG	Adimplente	Hipoteca de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1035737	20.000.000,00	20.000	CDI + 5,00 %	95	1	08/12/2022	27/11/2028	STATUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1266394	68.500.000,00	68.500	IPCA + 9,00 %	99	1	15/12/2022	18/12/2030	PERNAMBUCANAS II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1266385	68.500.000,00	68.500	CDI + 3,00 %	99	2	15/12/2022	18/12/2030	PERNAMBUCANAS II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200CCI	42.000.000,00	42.000	CDI + 4,50 %	59	1	13/12/2022	30/04/2026	AGROMAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200E7A	9.000.000,00	9.000	CDI + 6,30 %	59	2	13/12/2022	30/04/2026	AGROMAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200E7B	6.000.000,00	6.000	120,00% CDI	59	3	13/12/2022	30/04/2026	AGROMAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		3.000.000,00	3.000	CDI	59	4	13/12/2022	30/04/2026	AGROMAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200DQI	50.000.000,00	50.000	CDI + 3,50 %	67	ÚNICA	07/12/2022	18/12/2029	EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200F4H	100.000.000,00	100.000	IPCA + 2,00 %	65	ÚNICA	15/12/2022	15/12/2029	CEREAL	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200DKZ	50.000.000,00	50.000	CDI + 6,50 %	72	1	12/12/2022	09/12/2026	LANGUIRU III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Ativos Florestais
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086421	71.000.000,00	71.000	CDI + 2,15 %	92	1	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086426	101.000.000,00	101.000	IPCA + 6,55 %	92	2	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1684666	60.000.000,00	60.000	CDI + 4,75 %	97	ÚNICA	30/11/2022	27/11/2026	HM EMPREENHIMENTOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1270385	25.000.000,00	25.000	IPCA + 10,50 %	86	ÚNICA	16/12/2022	17/12/2032	GRUPO MORADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1215505	20.000.000,00	20.000	CDI + 11,70 %	102	1	19/12/2022	25/12/2026	TABAS III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1270393	11.000.000,00	11.000	IGPM + 11,00 %	58	ÚNICA	14/12/2022	29/11/2032	SG NATAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200CYS	60.000.000,00	60.000	CDI + 4,00 %	63	ÚNICA	01/12/2022	20/12/2027	USINA CAETE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200D4D	30.000.000,00	30.000	CDI + 7,44 %	60	ÚNICA	02/12/2022	27/05/2026	SOLOTEK	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1215356	40.000.000,00	40.000	CDI + 4,50 %	93	ÚNICA	08/12/2022	09/12/2027	PAFIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1106631	42.364.000,00	42.364	IPCA + 9,50 %	101	1	15/12/2022	17/12/2032	MULTITRANS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1474446	129.520.000,00	129.520	CDI + 1,50 %	108	ÚNICA	21/12/2022	14/05/2026	MARAHU	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1125977	33.400.000,00	33.400	CDI + 2,75 %	84	1	15/12/2022	17/12/2032	CASA SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1125928	91.600.000,00	91.600	IPCA + 9,35 %	84	2	15/12/2022	17/12/2032	CASA SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1467623	45.000.000,00	45.000	IPCA + 11,00 %	46	ÚNICA	23/12/2022	15/12/2036	AXS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1369863	52.500.000,00	52.500	IPCA + 9,50 %	88	1	20/12/2022	25/06/2026	SEED IGC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1379419	52.500.000,00	52.500	IPCA + 12,50 %	88	2	20/12/2022	25/06/2026	SEED IGC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1215316	38.500.000,00	38.500	180000%	114	1	16/12/2022	18/12/2023	SENADO VI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1575688	150.000.000,00	150.000	IPCA + 10,00 %	107	1	25/12/2022	26/12/2025	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1691627	80.900.000,00	80.900	CDI + 1,80 %	111	1	29/12/2022	22/01/2026	GRU IV AIRPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos



												Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A0370414	465.000.000,00	465.000	CDI + 15,00 %	115	1	06/01/2023	24/01/2028	PASSEIO PAULISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1668380	8.450.000,00	8.450	IPCA + 11,00 %	94	1	27/12/2022	20/12/2032	SERRA DO MEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2	NaN	NaN	IPCA	94	2	27/12/2022	20/12/2032	SERRA DO MEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		NaN	NaN	IPCA	94	3	27/12/2022	20/12/2032	SERRA DO MEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		NaN	NaN	IPCA	94	4	27/12/2022	20/12/2032	SERRA DO MEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1225575	53.300.000,00	53.300	IPCA + 10,75 %	43	ÚNICA	16/01/2023	31/12/2037	NORSK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1407158	22.000.000,00	22.000	IPCA + 7,60 %	116	ÚNICA	19/01/2023	13/01/2030	PANORAMA JANDIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1467751	30.687.000,00	30.687	CDI + 2,00 %	109	ÚNICA	13/01/2023	28/01/2026	HELBOR	Adimplente	Fundo, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1764402	29.200.000,00	29.200	CDI + 5,50 %	121	1	27/01/2023	22/01/2026	GRIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1772404	29.200.000,00	29.200	CDI + 5,50 %	121	2	27/01/2023	22/01/2026	GRIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1668355	40.291.000,00	40.291	IPCA + 6,00 %	103	1	26/12/2022	10/05/2031	DIALOGO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1668357	40.291.000,00	40.291	IPCA + 6,00 %	103	2	26/12/2022	12/04/2038	DIALOGO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1510278	53.000.000,00	53.000	IPCA + 13,50 %	89	ÚNICA	23/01/2023	25/01/2028	CAMPECHE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B0430541	40.000.000,00	40.000	980000%	123	ÚNICA	07/02/2023	26/06/2026	PG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B0244041	53.402.000,00	53.402	IPCA + 7,63 %	113	1	09/02/2023	12/08/2037	GPA 4	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		25.625.000,00	25.625	CDI + 5,00 %	98	1	16/02/2023	25/02/2028	AGUA DA SERRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1429186	120.000.000,00	120.000	IPCA + 9,15 %	69	ÚNICA	16/12/2022	24/12/2027	JFL LORENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C0118708	120.000.000,00	120.000	CDI + 3,20 %	137	1	01/03/2023	25/06/2040	MATARAZZO II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,



												Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B1590427	17.095.000,00	17.095	CDI + 6,00 %	1	541	23/02/2023	22/02/2029	TARJAB	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023002MH	30.000.000,00	30.000	CDI + 4,50 %	78	ÚNICA	17/02/2023	27/02/2026	TRADECORP	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023000MA	100.000.000,00	100.000	CDI + 275,00 %	73	1	19/01/2023	20/01/2028	MULTITECNICA	Adimplente	Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023000MB	100.000.000,00	100.000	215000%	73	2	19/01/2023	20/01/2028	MULTITECNICA	Adimplente	Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		375.000.000,00	375.000	CDI + 205,00 %	126	1	15/04/2023	15/04/2028	AUTOMOB	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L2288683	375.000.000,00	375.000	CDI + 2,30 %	126	2	15/04/2023	15/04/2030	AUTOMOB	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L2288690	375.000.000,00	375.000	IPCA	126	3	15/04/2023	15/04/2028	AUTOMOB	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1325864	43.250.000,00	43.250	CDI + 500,00 %	110	ÚNICA	15/12/2022	24/12/2026	EPSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023002S1	20.000.000,00	20.000	CDI + 4,50 %	79	ÚNICA	17/02/2023	27/02/2026	ORO AGRI - 79E ÚNICAS	Adimplente	



DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA13	393.000.000,00	393.000	CDI + 185,00 %	3	ÚNICA	30/03/2023	15/04/2027	PINE II	Adimplente	Hipoteca de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C1758107	30.920.000,00	30.920	IPCA + 770,00 %	127	1	27/03/2023	31/03/2033	URBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C1800868	7.730.000,00	7.730	IPCA + 7,70 %	127	2	27/03/2023	30/04/2038	URBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C1288904	12.000.000,00	12.000	CDI + 675,00 %	133	ÚNICA	14/03/2023	23/05/2025	ARIA-SUPERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1446730	27.500.000,00	27.500	CDI + 500,00 %	118	1	20/04/2023	07/05/2027	YUNY	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		17.500.000,00	17.500	CDI + 11,00 %	118	2	20/04/2023	07/05/2027	YUNY	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0247719	25.000.000,00	25.000	IPCA + 795,00 %	65	1	19/09/2022	06/09/2032	ZAVIT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C1232565	30.000.000,00	30.000	CDI + 1,50 %	138	ÚNICA	18/04/2023	17/04/2026	EBM CYRELA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		20.000.000,00	20.000	IPCA + 795,00 %	65	2	19/09/2022	06/09/2032	ZAVIT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C2706233	35.000.000,00	35.000	6.00%	25	ÚNICA	27/03/2023	20/03/2028	PLACI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023007VD	1.600.000.000,00	1.600.000	CDI	87	1	05/05/2023	05/07/2028	ECTP	Adimplente	



CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023007VE	1.000,00	1	120575%	87	2	05/05/2023	05/07/2028	ECTP	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023009EX	55.000.000,00	55.000	CDI + 4,00 %	81	ÚNICA	28/04/2023	28/04/2028	CEPERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		30.500.000,00	30.500	CDI + 3,50 %	153	1	24/04/2023	26/04/2027	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		60.000.000,00	60.000	CDI + 5,00 %	153	2	24/04/2023	26/04/2027	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		28.000.000,00	28.000	CDI + 350,00 %	153	3	24/04/2023	26/04/2027	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		44.000.000,00	44.000	CDI + 5,00 %	153	4	24/04/2023	26/04/2027	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1723201	193.000.000,00	193.000	CDI + 2,20 %	131	1	15/03/2023	19/03/2029	ESTAPAR II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1723202	107.000.000,00	107.000	85875%	131	2	15/03/2023	19/03/2030	ESTAPAR II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B0540453	314.869.000,00	314.869	CDI + 1,00 %	134	1	13/02/2023	17/03/2028	ALIANSCCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B0587522	297.233.000,00	297.233	CDI + 1,20 %	134	2	13/02/2023	18/03/2030	ALIANSCCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023006MX	35.000.000,00	35.000	CDI + 6,00 %	85	ÚNICA	15/05/2023	29/05/2028	GENESLAB	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1082203	11.925.000,00	11.925	IPCA + 10,50 %	148	1	08/05/2023	22/08/2029	THCM TERRAZUL CJ	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AC9	75.000.000,00	75.000	CDI + 3,50 %	68	1	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AHT	15.000.000,00	15.000	CDI + 5,50 %	68	2	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AND	10.000.000,00	10.000	CDI + 2,00 %	68	3	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1820194	40.000.000,00	40.000	IPCA + 9,89 %	157	ÚNICA	24/05/2023	15/05/2037	AURORA ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0013404	0	NaN	CDI + 980,00 %	142	1	19/06/2023	21/06/2027	LF ITAU	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		0	NaN	CDI + 99,00 %	142	2	19/06/2023	20/06/2029	LF ITAÚ	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		0	NaN	IPCA + 11,00 %	41	1	24/05/2023	19/06/2029	SUGOI	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação



												Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		0	NaN	CDI + 4,90 %	41	2	24/05/2023	19/06/2029	SUGOI	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		250.000.000,00	250.000	CDI + 3,50 %	120	ÚNICA	22/06/2023	22/06/2028	NISSEI	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0046476	144.000.000,00	144.000	IPCA + 11,00 %	139	ÚNICA	15/06/2023	15/07/2037	AXS 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1991802	150.000.000,00	150.000	IPCA + 8,20 %	165	ÚNICA	12/06/2023	22/06/2028	FL 4440	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300CNN	100.000.000,00	100.000	CDI + 500,00 %	76	ÚNICA	02/06/2023	22/03/2028	BEVAP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		19.250.000,00	19.250	CDI + 1,80 %	114	2	30/05/2023	18/12/2023	SENADO VI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		7.000.000,00	7.000	IPCA + 11,50 %	151	ÚNICA	06/06/2023	24/06/2030	BRK II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1568486	59.290.000,00	59.290	IPCA + 9,50 %	156	ÚNICA	12/06/2023	24/06/2026	DOM MEDICAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão



												Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		1.605.000.000,00	1.605.000	CDI	92	1	30/06/2023	15/07/2033	ECTP II	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		0	NaN	CDI + 1,00 %	92	2	30/06/2023	15/07/2033	ECTP II	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		0	NaN	IPCA + 1,00 %	92	3	30/06/2023	15/07/2033	ECTP II	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		0	NaN	CDI + 1,00 %	92	4	30/06/2023	15/07/2033	ECTP II	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		50.000.000,00	50.000	CDI + 2,00 %	160	1	14/06/2023	15/06/2027	DELTASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		75.000.000,00	75.000	CDI + 2,50 %	160	2	14/06/2023	15/06/2027	DELTASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		80.000.000,00	80.000	IPCA + 9,00 %	164	1	15/06/2023	19/06/2029	PERPLAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		20.000.000,00	20.000	IPCA + 10,00 %	164	2	15/06/2023	19/06/2029	PERPLAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2335074	86.670.000,00	86.670	CDI + 2,50 %	146	1	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		43.330.000,00	43.330	IPCA + 799,00 %	146	2	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		84.220.557,02	84.220	IPCA + 6,72 %	167	1	21/06/2023	25/06/2041	GPA 160	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		22.249.304,02	22.249	IPCA + 8,89 %	167	2	21/06/2023	25/06/2043	GPA 160	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0009601	250.000.000,00	250.000	13000%	155	ÚNICA	28/07/2023	27/07/2028	DIMED	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		48.188.000,00	48.188	IPCA + 10,50 %	166	1	30/06/2023	30/09/2031	URBA 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		12.047.000,00	12.047	IPCA + 10,50 %	166	2	30/06/2023	30/06/2038	URBA 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		51.500.000,00	51.500	IPCA + 10,00 %	96	ÚNICA	26/06/2023	29/02/2036	TMX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		51.697.000,00	51.697	IPCA + 6,60 %	172	ÚNICA	28/06/2023	14/07/2038	GPA 160	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		84.220.556,69	84.220	IPCA + 6,70 %	168	1	21/06/2023	25/06/2041	GPA 160	Adimplente	Fiança de Outros, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		22.249.303,92	22.249	IPCA + 8,89 %	168	2	21/06/2023	25/06/2043	GPA 160	Adimplente	Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		11.000.000,00	11.000	CDI + 3,75 %	91	1	28/12/2022	30/12/2025	FAZENDA DA GRAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		8.000.000,00	8.000	CDI + 3,75 %	91	2	28/12/2022	30/12/2025	FAZENDA DA GRAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		8.000.000,00	8.000	CDI + 3,75 %	91	3	28/12/2022	30/12/2025	FAZENDA DA GRAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		5.571.000,00	5.571	375000%	91	4	28/12/2022	30/12/2025	FAZENDA DA GRAMA (COPIA)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		9.000.000,00	9.000	CDI + 3,75 %	91	5	28/12/2022	30/12/2025	FAZENDA DA GRAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200EIA	31.700.000,00	31.700	CDI + 4,50 %	69	ÚNICA	14/12/2022	22/12/2028	FAZENDA LAGEADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval



CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300FFL	135.000.000,00	135.000	CDI + 5,00 %	96	1	04/07/2023	20/06/2028	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		45.000.000,00	45.000	IPCA + 10,00 %	96	2	04/07/2023	19/06/2029	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		30.000.000,00	30.000	CDI + 5,00 %	70	ÚNICA	16/03/2023	16/11/2027	JOSE LOT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		20.000.000,00	20.000	CDI + 5,00 %	98	1	05/07/2023	09/07/2026	GENCAU II	Adimplente	Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		20.000.000,00	20.000	CDI + 5,00 %	98	2	05/07/2023	09/07/2026	GENCAU II	Adimplente	Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		10.000.000,00	10.000	CDI	98	3	05/07/2023	09/07/2026	GENCAU II	Adimplente	Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		38.400.000,00	38.400	IPCA + 7,50 %	174	ÚNICA	12/07/2023	13/03/2029	LOCACAO GUARULHOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		50.000.000,00	50.000	CDI + 5,50 %	170	1	14/07/2023	31/05/2024	STATUS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		19.000.000,00	19.000	IPCA + 10,00 %	149	ÚNICA	07/07/2023	22/07/2034	CRERAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		800.000.000,00	800.000	98,00% CDI	173	1	30/08/2023	15/08/2027	BRADESCO BBI	Adimplente	



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		800.000.000,00	800.000	99,00% CDI	173	2	30/08/2023	15/08/2028	BRADESCO BBI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		800.000.000,00	800.000	CDI	173	3	30/08/2023	15/08/2030	BRADESCO BBI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		800.000.000,00	800.000	CDI	173	4	30/08/2023	15/08/2030	BRADESCO BBI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		21.300.000,00	21.300	CDI + 4,20 %	145	1	20/07/2023	26/02/2028	ALUMBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		21.400.000,00	21.400	CDI + 4,20 %	145	2	20/07/2023	26/02/2028	ALUMBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		119.000.000,00	119.000	IPCA + 12,00 %	161	1	04/07/2023	26/06/2029	GR GROUP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		51.000.000,00	51.000	IPCA + 15,30 %	161	2	04/07/2023	26/06/2029	GR GROUP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0790908	177.129.755,51	177	IPCA + 6,00 %	1	543	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas,



												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		20.000.000,00	20.000	CDI + 5,00 %	93	ÚNICA	28/07/2023	15/01/2025	IMPACTO V	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1930252	10.894.000,00	10.894	IPCA + 8,00 %	1	542	26/05/2023	15/03/2038	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		100.000.000,00	100.000	CDI + 1,30 %	150	ÚNICA	26/08/2023	08/09/2026	STONE	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		120.000.000,00	120	CDI + 6,50 %	66	ÚNICA	09/08/2023	08/09/2027	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1250138	215.904.000,00	215.904	CDI + 2,50 %	119	ÚNICA	10/08/2023	24/03/2028	O PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		1.600.800.000,00	1.600.800	Não há	106	1	31/08/2023	15/09/2033	BTG PACTUAL	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		1.600.800.000,00	1.600.800	CDI + 1,00 %	106	2	31/08/2023	15/09/2033	BTG PACTUAL	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		1.600.800.000,00	1.600.800	IPCA + 1,00 %	106	3	31/08/2023	15/09/2033	BTG PACTUAL	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		1.600.800.000,00	1.600.800	CDI + 1,00 %	106	4	31/08/2023	15/09/2033	BTG PACTUAL	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		25.000.000,00	25.000	IPCA + 4,75 %	97	ÚNICA	22/08/2023	18/08/2027	LEAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1317741	107.494.000,00	107.494	90000%	171	1	11/08/2023	06/08/2035	ORIGO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		40.000.000,00	40.000	IPCA + 10,50 %	183	ÚNICA	18/08/2023	21/07/2025	WTORRE II	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		1.240.000.000,00	1.240.000	CDI + 2,40 %	177	1	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa, Penhor
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		1.240.000.000,00	1.240.000	IPCA + 2,40 %	177	2	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		1.240.000.000,00	1.240.000	CDI + 2,40 %	177	3	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		350.000.000,00	350.000	CDI + 1,90 %	187	1	15/09/2023	15/09/2028	JSL	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		0	NaN	CDI + 2,00 %	187	2	15/09/2023	15/09/2030	JSL	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		700.000.000,00	700.000	IPCA + 1,90 %	187	3	15/09/2023	15/09/2030	JSL	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		700.000.000,00	700.000	CDI + 1,90 %	187	4	15/09/2023	15/09/2030	JSL	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA019005K9	568.049.000,00	59.549	CDI + 115,00 %	5	1	11/10/2019	16/10/2023	JBS	Adimplente	



CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA019005KC	568.049.000,00	508.500	IPCA + 4,50 %	5	2	11/10/2019	15/10/2024	JBS	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA020003KA	1.876.344.000,00	387.000	IPCA + 4,30 %	12	1	16/11/2020	16/11/2027	RB JBS 12 CRA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA020003KB	1.876.344.000,00	1.489.344	IPCA + 4,72 %	12	2	16/11/2020	18/11/2030	RB JBS CRA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16E0707976	225.000.000,00	100.000	CDI + 1,75 %	1	138	23/05/2016	27/05/2031	OPEA CRI 138 BRMALLS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16E0708202	225.000.000,00	75.000	CDI + 1,67 %	1	139	23/05/2016	25/05/2028	BRMALLS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16E0708207	225.000.000,00	50.000	CDI + 0,10 %	1	140	23/05/2016	26/05/2021	BR MALLS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	09J0010341	110.100.000,00	367	IPCA + 6,85 %	1	25	20/10/2009	18/10/2019	BR2	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11H0016706	350.000.000,00	455.906	IPCA + 6,84 %	1	73	15/08/2011	17/02/2023	BR3	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12E0025189	512.100.000,00	252.770	IPCA + 4,09 %	1	99	25/05/2012	19/02/2025	BR4	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12E0025287	512.100.000,00	358.658	IPCA + 4,98 %	1	100	28/05/2012	18/02/2032	BR4	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19D0618118	100.000.000,00	100.000	CDI + 100,00 %	1	211	05/04/2019	05/04/2024	CYRELA 476	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19G0000001	601.809.000,00	601.809	CDI + 100,00 %	1	212	15/07/2019	17/07/2024	CYRELA 400	Adimplente	



CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0784287	138.507.000,00	138.507	CDI + 2,87 %	1	280	25/06/2020	24/02/2023	RB FS 280 - CRI	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I0668028	190.000.000,00	190.000	CDI + 6,00 %	1	275	16/09/2020	17/09/2024	OPEA - CRI - GAFISA 275 NOVUM CVM476	Adimplente	Fiança, Fundo, Hipoteca
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	04H0000192	20.000.000,46	66	IPCA + 12,00 %	1	17	28/07/2004	28/07/2024	BVMC	Inadimplente	
CCI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12E00025459	151.224.508,85	0	Não há	2012	1	22/05/2012	15/02/2023	XPAVATBR07 - PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A		
CCI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19D01333451	100.000.000,00	0	Não há	2019	1	05/04/2019	05/04/2024	CYRELA 476		
CCI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19G00252955	601.809.000,00	0	Não há	2019	2	15/07/2019	15/07/2024	CYRELA 400		
CCI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I00907401	190.000.000,00	0	Não há	2020	1	15/09/2020	16/09/2024	OPEA RB - CCI - GAFISA 275 NOVUM CVM476		
CCI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17C02522325	18.920.587,09	0	Não há	2017	1	05/03/2017	05/09/2031	CCI - PILKINGTON - GAIA - RB		
CCI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11H00013879	201.417.649,23	0	Não há	2011	1	15/08/2011	15/02/2023	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		
CCI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G01232050	48.420.000,00	0	Não há	2022	1	22/07/2022	12/07/2029	OPEA - CRI TRADIMAQ - CCI DEBENTURES		Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.		21.330.000,00	21.330	CDI + 1,80 %	1	1	27/07/2023	27/07/2027	CLEAN MEDICAL	Adimplente	Aval de Outros
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.		5.670.000,00	5.670	CDI + 3,00 %	1	2	27/07/2023	27/07/2027	CLEAN MEDICAL	Adimplente	Aval de Outros



CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.		15.000.000,00	15.000	CDI + 3,00 %	1	3	27/07/2023	27/07/2027	CLEAN MEDICAL	Adimplente	Aval de Outros
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.		4.000.000,00	4.000	CDI + 3,00 %	1	4	27/07/2023	27/07/2027	CLEAN MEDICAL	Adimplente	Aval de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		135.000.000,00	135.000	CDI + 3,50 %	163	ÚNICA	08/09/2023	18/09/2030	COMPORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		40.000.000,00	40.000	CDI + 5,00 %	101	ÚNICA	09/09/2023	17/08/2029	LEITISSIMO	Adimplente	Aval de CPR, Alienação Fiduciária de Imovel

Certificado de conclusão

ID de envelope: ED82FDAC90F840E6A2B7D432E5EBF207

Estado: Concluído

Assunto: Conclua com o DocuSign: CRI Iguatemi - Termo de Securitização - 18.09 (002).pdf

Envelope de origem:

Página do documento: 166

Assinaturas: 6

Certificar páginas: 6

Iniciais: 0

Assinatura guiada: Ativada

Selo do ID do envelope: Ativada

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Autor do envelope:

JJM - Julia Jacques de Moraes Dias Coelho

Rua Hungria 1.100

São Paulo, SP 01455-906

jjacques@pn.com.br

Endereço IP: 201.17.117.216

Controlo de registos

Estado: Original

Titular: JJM - Julia Jacques de Moraes Dias Coelho Local: DocuSign

18/09/2023 20:09:29

jjacques@pn.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Carimbo de data/hora**

Brenda Ribeiro de Oliveira

bro@vortx.com.br

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

DocuSigned by:

Brenda Ribeiro de Oliveira

70B8878BCC5946F...

Enviado: 18/09/2023 20:15:33

Visualizado: 18/09/2023 21:33:01

Assinado: 19/09/2023 09:27:13

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Utilizar o endereço IP: 163.116.233.31

Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5

Signatário CPF: 44645126822

Funções de signatário: Procuradora

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 18/09/2023 21:33:01

ID: 4bd4420c-f02a-44d8-86b5-216568127d7d

Eduardo de Mayo Valente Caires

eduardo.caires@opeacapital.com

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

DocuSigned by:

Eduardo de Mayo Valente Caires

2336146355524CE...

Enviado: 18/09/2023 20:15:34

Visualizado: 18/09/2023 22:29:34

Assinado: 18/09/2023 22:30:09

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Utilizar o endereço IP: 191.9.90.247

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

Signatário CPF: 21606450875

Funções de signatário: Procurador

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 18/09/2023 22:29:34

ID: 1c9e32ac-9839-429d-a7df-f762515699c4

Israel Ramos Santos

israel.ramos@opeacapital.com

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

DocuSigned by:

Israel Ramos Santos

4679BC69398D4CE...

Enviado: 18/09/2023 20:15:34

Visualizado: 18/09/2023 22:25:33

Assinado: 18/09/2023 22:26:16

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Utilizar o endereço IP: 189.29.148.174

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

Signatário CPF: 01577599624

Funções de signatário: Testemunha

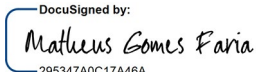
Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 18/09/2023 22:25:33

ID: 2ba5d114-90e1-4658-af0b-ffa5cf3e0e05

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
-----------------------	------------	----------------------

Matheus Gomes Faria
 mgf@vortex.com.br
 Procurador
 Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

DocuSigned by:

 295347A0C17A46A...
 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Utilizar o endereço IP: 163.116.224.118

Enviado: 18/09/2023 20:15:35
 Visualizado: 18/09/2023 22:07:49
 Assinado: 18/09/2023 22:13:43


Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5
 Signatário CPF: 05813311769
 Funções de signatário: Procurador

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos:

Aceite: 18/09/2023 22:07:49
 ID: c77233f4-d748-4ce5-b734-e274339d9d66

Rodrigo Shyton de Melo
 rodrigo.shyton@opeacapital.com
 Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

DocuSigned by:

 49309243328E49A...
 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Utilizar o endereço IP: 177.92.77.98

Enviado: 18/09/2023 20:15:36
 Visualizado: 19/09/2023 08:52:27
 Assinado: 19/09/2023 08:52:59

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5
 Signatário CPF: 40754292886
 Funções de signatário: Procurador

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos:

Aceite: 19/09/2023 08:52:27
 ID: ea3f8675-7b24-4d30-b548-1428cc2d8d84

Soraya Steller Biasi
 sbiasi@pn.com.br
 Pinheiro Neto Advogados
 Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

DocuSigned by:

 A5EE8CCF4D7143B...
 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Utilizar o endereço IP: 189.112.204.136

Enviado: 18/09/2023 20:15:36
 Reenviado: 19/09/2023 09:03:38
 Visualizado: 19/09/2023 09:04:30
 Assinado: 19/09/2023 09:05:15

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Assinatura do signatário: AC SOLUTI Multipla v5
 Signatário CPF: 08406797851
 Funções de signatário: Testemunha

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos:

Não disponível através do DocuSign

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora
Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptado	18/09/2023 20:15:36
Envelope atualizado	Segurança verificada	18/09/2023 21:09:36
Envelope atualizado	Segurança verificada	18/09/2023 21:09:36
Envelope atualizado	Segurança verificada	18/09/2023 21:09:36
Envelope atualizado	Segurança verificada	18/09/2023 21:09:36
Envelope atualizado	Segurança verificada	18/09/2023 21:09:36
Envelope atualizado	Segurança verificada	18/09/2023 21:09:36
Envelope atualizado	Segurança verificada	18/09/2023 21:09:36
Envelope atualizado	Segurança verificada	19/09/2023 09:03:37
Envelope atualizado	Segurança verificada	19/09/2023 09:03:37
Entrega certificada	Segurança verificada	19/09/2023 09:04:30
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	19/09/2023 09:05:15
Concluído	Segurança verificada	19/09/2023 09:27:14

Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Pinheiro Neto Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Pinheiro Neto Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: lmalandrin@pn.com.br

To advise Pinheiro Neto Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Pinheiro Neto Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Pinheiro Neto Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Pinheiro Neto Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Pinheiro Neto Advogados during the course of your relationship with Pinheiro Neto Advogados.

ANEXO VI

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM QUATRO SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA IGUATEMI S.A.

entre

IGUATEMI S.A.
como Emissora

e

OPEA SECURITIZADORA S.A.
como Debenturista

Datado de
18 de setembro 2023



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM QUATRO SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA IGUATEMI S.A.

São partes ("Partes") neste "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Quatro Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi S.A.*" ("Escritura de Emissão" e "Emissão", respectivamente):

I. como emissora e ofertante das debêntures objeto desta Escritura de Emissão ("Debêntures");

IGUATEMI S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar - parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 60.543.816/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.027.248, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

II. como debenturista ("Debenturista");

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social.

Resolvem as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar esta Escritura de Emissão de acordo com os seguintes termos e condições:

Os termos aqui iniciados em maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos nesta Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

Para efeitos desta Escritura de Emissão, define-se "Dia Útil" significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

1. AUTORIZAÇÃO

1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 18 de setembro de 2023 ("RCA") na qual foi deliberada: (i) a aprovação da Emissão e a Oferta (conforme abaixo definido), bem como de seus principais termos e condições; e (ii) a autorização à Diretoria da Emissora para adotar todas e quaisquer



medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão e à Oferta, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a esta Escritura de Emissão, bem como para contratar os prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão e da Oferta, tudo conforme disposto no §1º do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e no estatuto social da Emissora.

2. REQUISITOS

2.1. A presente 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em quatro séries da Emissora (“Debêntures”), para colocação privada, será realizada com observância dos seguintes requisitos abaixo listados.

2.2. *Arquivamento e publicação da ata da RCA.* A ata da RCA será publicada em jornal de grande circulação editado na localidade em que esteja situada a sede da Emissora (“Jornal de Publicação Emissora”), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 62 e no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e arquivada na JUCESP, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.1. Os atos societários que eventualmente venham a ser praticados após o arquivamento desta Escritura de Emissão, também serão arquivados na JUCESP e publicados nos jornais de publicação da Emissora, observado que o protocolo para registro deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua assinatura.

2.2.2. A Emissora deverá entregar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro, 1 (uma) via original da ata da RCA, devidamente inscrita na JUCESP.

2.2.3. A Emissora deverá entregar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da efetiva publicação no Jornal de Publicação Emissora, 1 (uma) via original da devida publicação da ata da RCA.

2.3. *Inscrição desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos.* Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão protocolados na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva assinatura e inscritos na JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura desta Escritura de Emissão ou de seu respectivo aditamento, nos termos do artigo 62, inciso II e §3º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3.1. A Emissora deverá entregar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão, e seus eventuais aditamentos, devidamente inscritos na JUCESP.



2.4. *Dispensa de registro na CVM e registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”).* A Emissão não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição.

2.5. *Negociação.* As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI (“Patrimônio Separado”), nos termos previstos no Termo de Securitização (conforme abaixo definido).

3. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

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

4. SECURITIZAÇÃO E VINCULAÇÃO AOS CRI

4.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pelo Debenturista, para compor integralmente o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, da 189ª emissão do Debenturista, em quatro séries (“CRI”), conforme estabelecido no “*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.*”, a ser celebrado entre o Debenturista e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário dos CRI” e “Termo de Securitização”, respectivamente).

4.2. Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures (“Créditos Imobiliários”), representados por 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária (“CCI”), a serem emitidas pela Debenturista, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.673.855/0001-25 (“Instituição Custodiante” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), de



acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931”), serão vinculadas aos CRI, a serem colocados junto a investidores no mercado de capitais (“Titulares dos CRI”), sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, com a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”), sendo uma delas o coordenador líder (“Coordenador Líder”), por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente) nos termos do “Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (quatro) Séries da 189ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, a ser celebrado entre a Emissora, o Debenturista e os Coordenadores (“Contrato de Distribuição” e “Operação de Securitização”, respectivamente) e dos demais documentos vinculados à Oferta (“Documentos da Operação”).

4.3. A Emissora se obriga a tomar qualquer providência razoavelmente necessária à viabilização da referida Operação de Securitização que o Debenturista solicitar, sendo certo, porém, que a menos que assim entendido pelo Debenturista, a estruturação de referida Operação de Securitização independerá de qualquer aprovação ou autorização da Emissora nesse sentido.

4.4. Em vista da vinculação mencionada na cláusula acima, a Emissora tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pelo Debenturista, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei nº 14.430”), todos e quaisquer recursos enviados ao Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

5. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

5.1. *Número da Emissão.* As Debêntures representam a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Emissora.

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

5.2.1. Os recursos acima mencionados serão transferidos pela Emissora para as Sociedades, por meio de: (i) aumento de capital das Sociedades; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; (iii) subscrição de quotas ou ações de emissão das Sociedades; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.



- 5.2.1.** A Emissora enviará ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no último dia útil dos meses de março e setembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 5.2 acima, nos termos do Anexo II desta Escritura de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Destinação aplicados nos respectivos períodos findos em abril e agosto, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, respeitado o aqui previsto.
- 5.2.2.** Para fins desta Escritura de Emissão, entende-se como “Documentos de Destinação”, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.
- 5.2.3.** O Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Emissora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de verificação da destinação dos recursos, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação acima. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, manutenção, construção ou reforma de imóvel líquidos de quaisquer impostos.
- 5.2.4.** O Anexo III descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras dos Imóveis Destinação.
- 5.2.5.** A Emissora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme esta Cláusula 5.2.
- 5.2.6.** A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 5.2, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé do Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.
- 5.2.7.** A Emissora declara que os valores a serem gastos na destinação de recursos prevista nesta Cláusula 5.2 não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de



certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Emissora ou quaisquer outras emissões da Emissora.

- 5.2.8.** Os recursos captados por meio da Emissão deverão ser devidamente destinados até a Data de Vencimento, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo II, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro e observado o disposto abaixo, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE e observado o disposto abaixo.
- 5.2.9.** Os recursos serão integralmente utilizados pela Emissora nas porcentagens indicadas no Anexo II. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista e devendo ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, previamente a efetiva alteração, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação, o qual as Partes se obrigam a celebrar.
- 5.2.10.** O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido) e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.
- 5.2.11.** A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos Imóveis Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, mediante prévia decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial. Caso proposto pela Emissora, tal inserção deverá ocorrer se aprovada em assembleia especial pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.
- 5.2.12.** A inserção de novos Imóveis Destinação deverá ser solicitada à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Emissora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar assembleia especial de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Debenturista, conforme orientado em assembleia pelos Titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de Titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
- 5.2.13.** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado ou do resgate antecipado total das Debêntures e/ou dos CRI, os recursos obtidos pela Emissora em razão do recebimento



dos recursos oriundos das Debêntures deverão seguir a destinação prevista nesta cláusula, até (i) a data de vencimento original dos CRI, conforme definida nesta Escritura de Emissão, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures e conseqüentemente resgate antecipado dos CRI; ou (ii) a data em que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro.

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

5.3. *Séries.* A Emissão será realizada em quatro séries. As quantidades de Debêntures a serem alocadas em cada série serão definidas de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), em Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos da Cláusula 5.5 abaixo.

5.3.1. De acordo com o sistema de vasos comunicantes e observado o disposto na Cláusula 5.5 abaixo, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 5.5 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes").

5.3.2. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que, qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida nas demais séries remanescentes, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido).

5.4. *Valor total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"). O valor das debêntures da primeira série ("Debêntures 1ª Série"), o valor das Debêntures da segunda série ("Debêntures 2ª Série"), o valor das debêntures da terceira série ("Debêntures 3ª Série") e o valor das debêntures da quarta série ("Debêntures 4ª Série") serão definidos conforme demanda pelas Debêntures de cada série, tendo em vista o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme apurado em Procedimento de *Bookbuilding*.

5.5. *Quantidade.* Serão emitidas 500.000 (quinhentas mil) Debêntures. A quantidade de Debêntures alocadas em cada série e a quantidade de séries serão definidas de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, apuradas conforme demanda pelas Debêntures, por meio do Procedimento de *Bookbuilding*.

5.6. *Colocação e Procedimento de Distribuição.* As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários"), e ao



registro perante a ANBIMA.

5.7. Coleta de Intenções de Investimento. Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, com a Emissora, (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, observado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a Remuneração dos CRI para cada série, e, conseqüentemente, para a as taxas para a remuneração das Debêntures de cada série, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes, nas condições previstas no Contrato de Distribuição ("Procedimento de Bookbuilding").

5.7.1. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, a ser celebrado anteriormente à primeira Data de Integralização. As Partes ficam desde já autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação pelos Titulares dos CRI em assembleia especial.

5.8. Aditamentos. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora e pelo Debenturista após aprovação em assembleia especial de Titulares dos CRI, observado o previsto na Cláusula 5.10 abaixo, e posteriormente arquivados na JUCESP.

5.9. Hipóteses de Aditamento da Escritura de Emissão sem aprovação dos Titulares dos CRI. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI e sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") (conforme aplicáveis) ou de juntas comerciais e cartórios onde qualquer um dos Documentos da Operação for levado a registro; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) quando das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documentos da Operação; ou, ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, observado que os custos com aditamentos serão arcadas pela Emissora ("Aditamento").

6. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

6.1. Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de outubro de 2023 ("Data de Emissão").

6.2. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

6.3. Conversibilidade e Permutabilidade. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis



e não permutáveis em ações de emissão da Emissora.

6.4. *Espécie.* As Debêntures são da espécie quirografária, sem garantia, ou seja, as Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Emissora em particular para garantia dos Titulares dos CRI em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

6.5. *Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade.* Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Emissora se obriga a promover a inscrição do Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas até a primeira Data de Integralização. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula quanto à inscrição do Debenturista, a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar ao Debenturista cópia digitalizada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do seu nome como detentora da totalidade das Debêntures.

6.6. *Prazos e Datas de Vencimento.* Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Oferta de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido) e resgate antecipado das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão: (i) o prazo de vencimento das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série será de 1.828 (um mil, oitocentos e vinte e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2028 ("Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série" e "Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série", respectivamente); e (ii) o prazo de vencimento das Debêntures 3ª Série e das Debêntures 4ª Série será de 2.553 (dois mil, quinhentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série" e "Data de Vencimento das Debêntures 4ª Série", em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série e a Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série, as "Datas de Vencimento").

6.7. *Amortização do Valor Nominal Unitário.* Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Amortização Extraordinária, Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado Obrigatório e resgate antecipado das Debêntures aqui previstas:

6.7.1. *Amortização das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série.* O Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série e o Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série serão integralmente amortizados, em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série e na Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série.

6.7.2. *Amortização das Debêntures 3ª Série das Debêntures 4ª Série.* O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série e o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 4ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas idênticas, conforme cronograma abaixo: (cada uma, "Data de Amortização das Debêntures");



Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série
1ª	10 de outubro de 2029	50,0000%
2ª	11 de outubro de 2030	100,0000%

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

6.8.1. A integralização das Debêntures encontra-se condicionada à subscrição e à integralização da totalidade dos CRI, mediante o cumprimento de determinadas Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

6.8.2. As Debêntures, conforme o caso, poderão ainda, em qualquer Data de Integralização, ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores desde que referido ágio ou deságio seja aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures subscritas e integralizadas em uma mesma Data de Integralização.

6.8.3. As Debêntures serão integralizadas na mesma Data de Integralização dos CRI e a liberação dos recursos líquidos das retenções para compor o Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) e o pagamento das Despesas (conforme abaixo definido), ocorrerá por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros para a conta corrente nº 79484, da agência 0001, do Banco BTG Pactual S.A., de titularidade da Emissora (“Conta de Livre Movimentação”) com os recursos oriundos da integralização dos CRI, recebidos pelo Debenturista na Conta do Patrimônio Separado até as 16:00 (dezesesseis) horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso integralização ocorra a partir de 16:00 (dezesesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, e desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, e sendo certo que a Remuneração das Debêntures será devida desde a data da primeira integralização dos CRI.

6.9. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado



monetariamente.

6.10. Remuneração das Debêntures.

6.10.1. Remuneração das Debêntures 1ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”) acrescida de sobretaxa de até 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures 1ª Série”). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento;

6.10.2. Remuneração das Debêntures 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a, no máximo, 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“Remuneração das Debêntures 2ª Série”). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento;

6.10.3. Remuneração das Debêntures 3ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 3ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI acrescida de sobretaxa de até 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures 3ª Série”). A Remuneração das Debêntures 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento; e

6.10.4. Remuneração das Debêntures 4ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 4ª Série, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a, no máximo, 106,00% (cento e seis inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (“Remuneração das Debêntures 4ª Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série, Remuneração das Debêntures 2ª Série e Remuneração das Debêntures 3ª Série,



“Remuneração das Debêntures”). A Remuneração das Debêntures 4ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 4ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração Debêntures 4ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento.

- 6.10.5.** A Remuneração das Debêntures 1ª Série e a Remuneração das Debêntures 3ª Série serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 1ª Série ou da Remuneração das Debêntures 3ª Série, conforme aplicável, devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série ou da Remuneração da Debêntures 3ª Série, conforme aplicável, até a data de cálculo da Remuneração das Debêntures 1ª Série ou da Remuneração das Debêntures 3ª Série, conforme aplicável, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

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

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

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

Onde:



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

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

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

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

onde:

Spread = a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, para as Debêntures 1ª Série e para as Debêntures 3ª Série;

n = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou Data de pagamento de Remuneração das Debêntures 1ª Série ou da Remuneração das Debêntures 3ª Série, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo “ n ” um número inteiro.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $[1 + \text{TDIk}]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + \text{TDIk}]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (d) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série e na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª série, conforme cronograma constante do Anexo I à presente Escritura de Emissão, deverá ser acrescido às remunerações devidas um valor equivalente ao produtório do Fator de Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula acima.

6.10.6. A Remuneração das Debêntures 2ª Série e a Remuneração das Debêntures 4ª Série serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:



J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 2ª Série ou da Remuneração das Debêntures 4ª Série, conforme aplicável, devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração Debêntures 2ª e 4ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

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

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

P = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

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

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

Onde:

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

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

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $[1 + TDI_k \times p/100]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + TDI_k \times p/100]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.



- (e) Excepcionalmente, na primeira data de pagamento da Remuneração da 2ª Série e na primeira data de pagamento da Remuneração da 4ª Série, conforme cronograma constante do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão, deverá ser acrescido às remunerações devidas um valor equivalente ao produtório do Fator de Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula acima.

6.11. *Indisponibilidade da Taxa DI.* Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada na apuração de TDIk a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

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

6.11.2. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial de Titulares dos CRI prevista acima, a assembleia especial de Titulares dos CRI não será realizada e a Taxa DI, a partir da data de sua validade, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

6.11.3. Caso, na assembleia especial prevista acima, (i) não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures ou (ii) não haja quórum suficiente para instalação da referida assembleia ou para deliberação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia especial prevista acima ou da data em que deveria ter ocorrido a assembleia especial ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de



quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, será utilizado, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.12. Pagamento da Remuneração. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária, Oferta de Resgate Antecipado e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão, sempre nos meses de abril e outubro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 11 de abril de 2024 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no **Anexo I** desta Escritura de Emissão (cada uma das datas, "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures", quando em conjunto com Data de Amortização das Debêntures, "Data de Pagamento das Debêntures").

6.13. Forma e Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Emissora mediante depósito dos valores devidos na conta corrente de titularidade do Debenturista, n.º 99471-4, mantida na agência n.º 0910, do Banco Itaú Unibanco S/A (341) ("Conta do Patrimônio Separado"), através de TED ou outro meio de depósito.

6.14. Repactuação. As Debêntures não serão objeto de repactuação.

6.15. Resgate Antecipado Facultativo. A partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de abril de 2026, inclusive, para as Debêntures 1ª Série e para as Debêntures 2ª Série e, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de outubro de 2026, inclusive, para as Debêntures 3ª Série e para as Debêntures 4ª Série, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures de uma ou mais séries ("Resgate Antecipado Facultativo").

6.15.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série resgatada, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série resgatada, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, bem como Encargos Moratórios, se houver, acrescido de prêmio de resgate correspondente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente entre a data do Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento das Debêntures, calculada da seguinte forma:

$$P = [(1 + I)^{du/252} - 1] * VR$$

Onde:

P = prêmio do Resgate Antecipado Facultativo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



$i = 0,35\%$ (trinta e cinco centésimos por cento);

VR = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios (se houver); e

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

- 6.15.2.** O Resgate Antecipado Facultativo somente poderá ocorrer mediante notificação ao Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicado de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”), com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis da data estabelecida para ocorrência do efetivo Resgate Antecipado Facultativo.
- 6.15.3.** O Comunicado de Resgate Antecipado Facultativo deverá conter: (i) a data de Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; (ii) estimativa do montante de Resgate Antecipado Facultativo, separado por série; e (iii) quaisquer outras informações necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.
- 6.15.4.** As Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo deverão necessariamente ser canceladas.
- 6.15.5.** Não será permitido o resgate parcial das Debêntures de uma das Séries, salvo o indicado na Cláusula 6.21.4.1. abaixo.
- 6.15.6.** Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma Data de Pagamento das Debêntures o prêmio previsto na Cláusula 6.14.1.1. deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.
- 6.15.7.** Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo, caso a destinação dos recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Emissora permanecerá obrigada a comprová-la.
- 6.16.** *Amortização Extraordinária.* A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de abril de 2026, inclusive, para as Debêntures 1ª Série e para as Debêntures 2ª Série e, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de outubro de 2026, inclusive, para as Debêntures 3ª Série e para as Debêntures 4ª Série, amortizações antecipadas sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures (“Amortização Extraordinária”), mediante o pagamento de parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures objeto da respectiva amortização extraordinária facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até



a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente entre a data da Amortização Extraordinária até a Data de Vencimento das Debêntures, calculada da seguinte forma:

$$P = [(1 + I)^{du/252} - 1] * VR$$

Onde:

P = prêmio de Amortização Extraordinária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento);

VR = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios (se houver); e

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

- 6.16.1.** Caso a data da Amortização Extraordinária coincida com uma Data de Pagamento das Debêntures, o prêmio da Amortização Extraordinária previsto na Cláusula 6.14.2. acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.
- 6.16.2.** A Amortização Extraordinária somente será realizada mediante comunicação ao Debenturista (“Comunicação de Amortização Extraordinária”), com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da efetiva Amortização Extraordinária, devendo a Emissora indicar na Comunicação de Amortização Extraordinária a data da efetiva realização da Amortização Extraordinária, o percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado de cada série, o local de realização e o procedimento de amortização, bem como quaisquer outras informações relevantes relacionadas à Amortização Extraordinária.
- 6.16.3.** A realização da Amortização Extraordinária deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures objeto da Amortização Extraordinária, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso.
- 6.17.** *Oferta de Resgate Antecipado.* A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado para a totalidade das Debêntures, podendo a Debenturista aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”).



- 6.17.1.** A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação individual enviada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI com 30 (trinta) dias de antecedência da data em que se pretende realizar o resgate antecipado, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) se a Oferta de Resgate Antecipado será relativa a uma ou todas as séries; (b) o valor do prêmio de resgate, caso existente; (c) forma de manifestação, à Emissora, pela Debenturista; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI da respectiva série; e (e) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Debenturista e, conseqüentemente dos Titulares dos CRI da respectiva série.
- 6.17.2.** Recebida a comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), sendo assegurado a todos os Titulares dos CRI da respectiva série igualdade de condições para aceitar o resgate das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI da respectiva série por eles detidas.
- 6.17.3.** Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, Titulares dos CRI da respectiva série que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Debenturista, que deverá se manifestar à Emissora, a qual ocorrerá em uma única data para todas as Debêntures e, conseqüentemente dos CRI da respectiva série que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
- 6.17.4.** A Emissora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures à aceitação deste por um percentual mínimo de Debêntures, conseqüentemente dos CRI da respectiva série, a ser por ela definido quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a ser indicado na comunicação da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.
- 6.17.5.** O valor a ser pago à Debenturista será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures e demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, calculado *pro rata* temporis desde a Data de Integralização, ou a Data do Pagamento da Remuneração das Debêntures anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures da respectiva série objeto da Oferta de Resgate Antecipado, e (b) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.
- 6.17.6.** As Debêntures da respectiva série resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.
- 6.18.** *Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI.* A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o conseqüente cancelamento dos CRI, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Cláusula 6.10.2.2. acima, sem que haja acordo



sobre o novo índice na assembleia especial de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos descritos no Termo de Securitização ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva assembleia especial de Titulares dos CRI (“Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI”).

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

6.19. *Aquisição Facultativa.* Não haverá aquisição facultativa das Debêntures pela Emissora.

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

6.21. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

6.22. *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Ressalvados os casos em que os pagamentos devam ser realizados através da B3, quando serão prorrogados apenas se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

6.23. *Tributos.* A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI (“Tributos”). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures e pelo Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os referidos pagamentos. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Na hipótese de: (i) qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou



reembolso previstos nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização; ou (ii) descaracterização da natureza imobiliária das Debêntures decorrentes desta Escritura de Emissão e que serão lastro para a emissão dos CRI, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

6.24. *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.24.1 e 6.24.2 abaixo, poderão ser declaradas antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, podendo o Debenturista, conforme aplicável, exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios que serão devidos a partir da respectiva data de inadimplemento, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.24.1 e 6.24.2 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

6.24.1. Vencimento Antecipado Automático: O Debenturista deverá considerar antecipadamente e automaticamente vencidas todas as obrigações objeto desta Escritura de Emissão, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de assembleia de titulares de Debêntures ou de CRI, na ciência da ocorrência de quaisquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento, observado o disposto na Cláusula 6.24.3 abaixo:

- (i) decretação de falência da Emissora, de qualquer uma de suas Controladas Relevantes (Controladas Relevantes: Controladas da Emissora que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Emissora, calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladores" ou "Controlador", quando referido individualmente);
- (ii) pedido de autofalência pela Emissora, por qualquer de suas Controladas Relevantes ou por qualquer de seus Controladores;
- (iii) pedido de falência da Emissora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;
- (iv) mediação, conciliação ou pedido de recuperação judicial ou propositura de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial da Emissora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores a qualquer Titular ou classe de Titulares, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou plano, conforme o caso, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição;
- (v) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, de qualquer de suas Controladas



Relevantes ou de qualquer de seus Controladores;

- (vi)** transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii)** aprovação, pela Emissora, de:
 - i.** incorporação (somente quando a Emissora for a incorporada), fusão ou cisão da Emissora, exceto se:
 - (a)** previamente aprovada pelo Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou
 - (b)** tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 06 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, observado os termos da Oferta de Resgate Antecipado acima prevista;
 - ii.** incorporação de outra(s) sociedade(s), ou incorporação de ações, fusão ou cisão de qualquer controlada da Emissora, exceto se:
 - (a)** qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelo Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI;
 - (b)** tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 06 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, observado os termos da Oferta de Resgate Antecipado acima prevista;
 - (c)** qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Emissora e qualquer das controladas da Emissora (“Controladas”) ou exclusivamente entre as Controladas; ou
 - (d)** não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele divulgado no trimestre anterior a emissão da presente Escritura;
- (viii)** alteração do Controle direto ou indireto da Emissora, exceto se (a) tal alteração tenha sido previamente aprovada pelo Debenturista conforme orientação dos Titulares dos CRI; ou (b) tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 03 (três) meses contados da data em que ocorrer a alteração do



Controle, da data em que for celebrado acordo para a alteração do Controle ou da data de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

- (ix) redução do capital social da Emissora em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do capital social reportado no balanço patrimonial da última informação financeira trimestral ou anual divulgada pela Emissora, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada pelo Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI;
- (x) não pagamento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, a esta Escritura de Emissão ou aos demais Documentos da Operação, na respectiva Data de Pagamento das Debêntures prevista, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo vencimento ou do término do prazo de cura eventualmente existente;
- (xi) alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto em seu estatuto social nesta data, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;
- (xii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii) vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Emissora e/ou de qualquer Controlada, decorrente de contratos financeiros, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, que não seja pago no prazo previsto no respectivo contrato ou instrumento ou, em sua falta, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento antecipado, observado que o disposto neste inciso não se aplica ao pagamento antecipado voluntário por parte da Emissora e/ou de qualquer Controlada;
- (xiv) protesto legítimo de títulos contra a Emissora ou qualquer de suas Controladas Relevantes, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado ao Debenturista que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado ou sustado; ou (c) o valor do(s) título(s)



protestado(s) foi depositado ou garantido em juízo;

- (xv) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos créditos imobiliários originários das Debêntures, desta Escritura de Emissão, e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Emissora, pelo Debenturista e/ou por qualquer de suas Controladas ou Controladores; e
- (xvi) não utilização, pela Emissora, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 5.2. acima.

6.24.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.20.5 abaixo, qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

- (i) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (ii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento, (a) pela Emissora ao Debenturista, ou (b) pelo Debenturista à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (iii) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Emissora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulado na referida decisão, igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas);
- (iv) alienação, pela Emissora ou por qualquer das Controladas Relevantes da Emissora, de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA consolidado da Companhia, conforme apurado pela última demonstração financeira consolidada da Companhia;
- (v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora nas cláusulas abaixo e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se incompletas ou incorretas, caso não sejam sanadas no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Emissora ao Debenturista, ou (b) pelo Debenturista à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro;



- (vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora nas cláusulas abaixo e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se falsas;
- (vii) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive a Lei nº 12.846/13 a Lei nº 9.613/98, o Decreto nº 11.129/22, o UK Bribery Act e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, conforme alterado(a)s e conforme aplicável (em conjunto, "Normas Anticorrupção"), conforme decisão judicial condenatória já legalmente exequível, cujo efeito não tenha sido suspenso ou esteja em análise pelo juízo competente, se assim requerido pela parte;
- (viii) decisão judicial condenatória, que não tenha seus efeitos suspensos, em razão da prática pela Emissora de atos que importem em questões trabalhistas envolvendo trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou incentivo ou proveito criminoso da prostituição; ou em razão da prática, pela Emissora, de atos que importem em danos ou crimes ao meio ambiente; e
- (ix) caso sejam constituídas garantias reais em quaisquer financiamentos presentes ou futuros da Emissora, ainda que na qualidade de devedora ou cessionária de créditos alienados fiduciariamente em operação de securitização, seja por meio de debêntures, notas promissórias comerciais, certificados de recebíveis imobiliários ou instrumentos representativos de endividamento, exceto (a) com a prévia e expressa aprovação da Debenturista conforme orientação dos Titulares dos CRI, ou (b) caso a mesma garantia tenha sido ofertada aos Titulares dos CRI, e em sendo por eles aceita conforme quórum indicado no Termo de Securitização, tal garantia seja devidamente compartilhada em igualdades de condições com a presente Emissão, inclusive no que diz respeito a grau de prioridade; observado que estão excluídas deste item operações de financiamento imobiliário.

6.24.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.1. acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

6.24.4. Para efeitos dos itens (vii)(i)(b) e (vii)(ii)(b) da Cláusula 6.23.1. acima, a Emissora deverá comunicar sua intenção para o Debenturista com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da realização de qualquer uma das operações descritas nos itens acima mencionados.

6.24.5. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.2. acima, a Emissora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia especial de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, para deliberar sobre a eventual declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Se, na referida assembleia especial de Titulares dos CRI, o Titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou seja, em caso (i) de não instalação da referida assembleia especial de Titulares dos CRI, em segunda convocação, (ii) de



suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) de não ser aprovada deliberação pelo vencimento antecipado na forma prevista no Termo de Securitização, não será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

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

6.24.7. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.25. Resgate Antecipado Obrigatório: Se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Emissão das Debêntures, bem como caso a RCA ou a Escritura de Emissão tornem-se integralmente inválidas ou ineficazes, em quaisquer dos casos em virtude de decisão ou sentença judicial imediatamente exigível, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da referida decisão judicial, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*



desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

6.26. *Publicidade.* Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente informados à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para fins de divulgação para os titulares dos CRI, observado os prazos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

6.27. *Comunicações.* Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo. As comunicações e as notificações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

Para a Emissora:

IGUATEMI S.A.

Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar – parte

CEP 01455-070 – São Paulo, SP

Telefone: (11) 3137-6841

At.: Sra. Ana Carolina Medici Romano

E-mail: amedici@iguatemi.com.br

Para o Debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa

CEP 01455-000, São Paulo/SP

At.: Flávia Palácios

Tel.: (11) 3127-2700

E-mail: gestão.imob@opeacapital.com

6.27.1. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Para os fins desta Escritura, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu *website* (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:



- (i) fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI:
- (a) no prazo de até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou nas datas de suas divulgações, o que ocorrer primeiro, (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes; e (ii) declaração do Diretor Financeiro da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão, (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de Evento de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e o Debenturista e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;
 - (b) no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados das datas de suas divulgações, ou em até 48 (quarenta e oito) dias após o término de cada trimestre social cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes;
 - (c) no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados, avisos, fatos relevantes, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora;
 - (d) no prazo de até 5 (cinco) dias após sua divulgação, cópia do relatório de reavaliação anual da agência classificadora de risco da Oferta, contratada na forma da Cláusula 8.1 abaixo;
 - (e) no prazo de até 5 (cinco) dias após seu recebimento, (i) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa ter ou causar um efeito adverso relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora e/ou no cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures, no todo ou em parte (em conjunto, “Efeito Adverso Relevante”); e (ii) informações sobre qualquer evento que possa ter ou causar um Efeito Adverso Relevante;
 - (f) na mesma data da publicação, as informações veiculadas na forma prevista na Cláusula 6.21. acima;
 - (g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do descumprimento, sem



prejuízo do disposto no inciso (iii) abaixo, desde que seja do seu conhecimento, informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 6.20.3. acima;

- (h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, qualquer informação relevante para as Debêntures que lhe venha a ser razoavelmente solicitada;
 - (i) informar e enviar organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, que venham a ser solicitados pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo previsto para disponibilização do relatório anual. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas, e integrante de bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social; e
 - (j) todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, se comprometeu a enviar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI.
- (ii) atender, de forma eficiente, às solicitações legítimas do Agente Fiduciário dos CRI e do Debenturista;
 - (iii) informar o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 01 (um) Dia Útil sobre a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;
 - (iv) manter atualizado o registro de companhia aberta na CVM e disponibilizar, via sistema de informações periódicas e eventuais da CVM, as demonstrações financeiras previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações, observadas as normas de divulgação de informações determinadas pela legislação e pela regulamentação da CVM;
 - (v) manter seus bens e ativos devidamente segurados, conforme práticas correntes da Emissora;
 - (vi) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
 - (vii) cumprir as obrigações que lhes são aplicáveis nos termos da legislação e regulamentação vigentes, inclusive ambiental, diligenciando para que suas atividades atendam às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais;
 - (viii) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições



estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu Estatuto Social, com esta Escritura de Emissão e com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Titulares dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI;
- (x) cumprir todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive no que tange à destinação dos recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures nos termos da Cláusula 5.2 acima;
- (xi) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (xii) efetuar, em até 2 (dois) Dias Úteis após solicitado pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável;
- (xiii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xiv) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações prestadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, no que for aplicável;
- (xv) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas;
- (xvi) comparecer às assembleias gerais de Titulares dos CRI, sempre que solicitada;
- (xvii) (i) cumprir, por si e suas controladas diretas e indiretas, coligadas e fazer com que seus respectivos conselheiros, diretores e empregados no exercício de suas funções, e suas controladas, diretas e indiretas, ao representar a Emissora ou suas controladas diretas e indiretas, cumpram, qualquer lei ou regulamento nacional relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública delas decorrentes, incluindo, sem limitação, as Normas Anticorrupção, ressalvado quando o descumprimento seja questionado de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, tendo sido obtido efeito suspensivo; (ii) manter políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e destinados a assegurar o integral cumprimento das Normas Anticorrupção por seus conselheiros, diretores, empregados, representantes, bem como, desde que no exercício de suas funções e agindo em nome da Emissora, terceiros que atuem em favor ou benefício da Emissora; (iii) dar pleno conhecimento de tais normas a todos os



profissionais com que venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação, no âmbito desta Escritura de Emissão; (iv) abster-se de praticar, bem como coibir a prática, de atos de corrupção e de atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (v) realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito desta Escritura de Emissão exclusivamente por meio de transferência bancária; e (vi) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado pela Emissora, suas controladas, diretas e indiretas, conselheiros, administradores, acionistas com poderes de administração, diretores e empregados que viole as Normas Anticorrupção e que se relacione ao objeto desta Escritura de Emissão, informar imediatamente ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI sobre tal violação e divulgar fato relevante, nos termos e na medida em que tal divulgação seja necessária;

- (xviii) cumprir e fazer com que suas controladas, diretas e indiretas e suas subsidiárias cumpram, bem como envidar seus melhores esforços para fazer com que clientes, prestadores de serviços e fornecedores diretos e relevantes, desde que no exercício de suas funções e agindo em nome da Emissora, cumpram, as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas às normas de segurança e saúde ocupacional, inclusive, sem limitação, no que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo mão-de-obra infantil, de incentivo à prostituição, e/ou crime contra o meio ambiente, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores exigidas por lei e decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xix) proceder a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas necessárias à preservação do meio ambiente, atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto, em qualquer hipótese, aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo;
- (xx) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, toda a documentação relativa à Emissão;
- (xxi) manter, e fazer com que as controladas, diretas ou indiretas, mantenham, sempre válidas, regulares e eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, ou aprovações necessárias (inclusive ambientais), aplicáveis necessárias para o regular exercício de suas atividades, exceto por aquelas: (i) em processo de renovação tempestiva; (ii) discutidos de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo; ou (iii) cuja não manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

8. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

8.1. A Emissora deverá contratar e manter contratada, às suas expensas, durante o prazo de



vigência das Debêntures, a agência de classificação de risco, desde que seja a Standard & Poor's, Fitch Ratings ou Moody's ("Agência de Classificação de Risco"), para atribuir classificação de risco à Oferta, devendo (a) monitorar trimestralmente e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação das Debêntures; (b) permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e (c) entregar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios da classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal classificação de risco, a Emissora deverá contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação do Debenturista, bastando notificar o Debenturista, desde que tal agência de classificação de risco seja Standard & Poor's, Moody's ou outra agência de classificação de risco desde que aprovada por assembleia geral de Titulares dos CRI convocada para este fim.

8.2. A classificação de risco da Oferta não poderá ser interrompida, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60.

8.3. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento a cada período de 3 (três) meses e objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60.

9. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE DEBENTURISTA

9.1. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar em assembleia especial ("Assembleia Especial de Debenturista"), de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista, podendo ser realizada de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM.

9.2. A presente Cláusula 9 aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão, houver mais de um Debenturista, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela e incluído na definição de "Debenturista" desta Escritura de Emissão.

9.3. A Assembleia Especial de Debenturista pode ser convocada pela Emissora ou pelo Debenturista.

9.3.1. A convocação da assembleia especial de Debenturista deverá ser realizada respeitando-se as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias de acionistas constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60.

9.3.2. A Assembleia Especial de Debenturista deverá ser convocada, em primeira convocação, com prazo de antecedência mínimo de 21 (vinte e um) dias corridos ou, não se realizando a Assembleia Especial de Debenturista em primeira convocação, em segunda convocação somente poderá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias corridos contados da data da



publicação do novo anúncio de convocação.

- 9.3.3.** Independente das formalidades previstas na legislação aplicável e nesta Escritura de Emissão para convocação, será considerada regular a Assembleia Especial de Debenturista a que comparecer o Debenturista, independentemente de publicações e/ou avisos.
- 9.3.4.** As deliberações tomadas pelo Debenturista no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora.
- 9.4.** A Assembleia Especial de Debenturista instalar-se-á com a presença do Debenturista.
- 9.5.** Todas as deliberações dependerão da aprovação do Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de assembleia especial, de acordo com os quóruns previstos no Termo de Securitização.
- 9.6.** Será obrigatória a presença de representantes legais da Emissora na Assembleia Especial de Debenturista convocada pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.
- 9.7.** Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura de Emissão, a Assembleia Especial de Debenturista poderá ser realizada de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022.
- 9.8.** Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia especial de Titulares dos CRI, o Debenturista poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for orientado.
- 9.9.** A presidência da Assembleia Especial de Debenturista caberá ao Debenturista.

10. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive as societárias e regulatórias, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos da Operação, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



- (iii) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade entre a Emissora e os Coordenadores, em observância ao princípio da boa-fé;
- (vi) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a Oferta (a) não infringem seu estatuto social; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte ou pelo qual qualquer de seus bens e propriedades esteja vinculados; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não infringem qualquer disposição legal a que a Emissora ou qualquer de seus bens esteja sujeito; e (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou qualquer de seus bens ou propriedades;
- (vii) as demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2021 e 2022 e ao período de 3 (três) meses encerrado em 30 de junho de 2023, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis determinadas pela regulamentação aplicável;
- (viii) exceto pelas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações que estejam sendo questionadas pela Emissora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante, está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (ix) tem, nesta data, todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, ou em processo tempestivo de obtenção ou renovação, conforme o caso;
- (x) exceto conforme informado no Formulário de Referência, inexistem (a) descumprimento



de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer ação judicial, procedimento judicial ou extrajudicial, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, que possa ter ou causar um Efeito Adverso Relevante;

- (xi) exceto pelas obrigações que estão sendo questionadas pela Emissora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante, está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- (xii) o registro de companhia aberta da Emissora está atualizado perante a CVM, e suas informações ali contidas e tornadas públicas estão atualizadas até a presente data;
- (xiii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Debenturista que impeça o Debenturista de exercer plenamente suas funções;
- (xiv) está apta a cumprir as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e agirá em relação a esta com boa-fé e probidade;
- (xv) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Escritura de Emissão, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados à Oferta, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (xvi) as discussões sobre o objeto desta Escritura de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (xvii) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;
- (xviii) as declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão são válidas, verdadeiras, consistentes, precisas, completas, corretas e suficientes e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão nem tampouco omitem a existência qualquer ato ou fato, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas nesta Escritura de Emissão sejam enganosas, incompletas ou inválidas;
- (xix) até a presente data, não teve proposta, contra si, qualquer medida judicial ou extrajudicial ou arbitral que pudesse trazer implicações às Debêntures, incluindo em que fosse pleiteada (a) a revisão das condições de pagamento estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (b) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão de Debêntures ou de qualquer dos demais Documentos da Operação; ou (c) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pelos Titulares dos CRI, dos direitos e prerrogativas relativos às Debêntures;
- (xx) (i) a Emissora, suas controladoras, coligadas e controladas diretas e indiretas mantêm



políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Normas Anticorrupção (exceto as empresas não operacionais, para as quais tais políticas e procedimento serão estabelecidos se e quando tais empresas iniciarem operações comerciais); (ii) a Emissora abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emissora, de suas Controladas ou Controladoras; (iii) a Emissora comunicará, imediatamente, por escrito, ao Debenturista, detalhes de qualquer violação às Normas Anticorrupção que se relacionem ao objeto desta Escritura de Emissão; e (iv) a Emissora realizou e realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito da Emissão exclusivamente por meio de transferência bancária.

10.1.1. A Emissora se obriga a comunicar o Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do fato, caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima se torne falsa, enganosa, incompleta e/ou incorreta.

11. DESPESAS

11.1. Correrão por conta da Emissora todos os custos incorridos com a Emissão ou com a estruturação, reestruturação, emissão, registro e execução das Debêntures, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e/ou à Operação de Securitização.

11.2. Caso o Debenturista venha a arcar com qualquer despesa referente às Debêntures e/ou à Oferta, a Emissora deverá reembolsar o Debenturista em até 2 (dois) Dias Úteis do envio da solicitação de reembolso.

11.3. As despesas abaixo listadas, e nos demais documentos da Operação de Securitização (em conjunto, "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Emissora, nos valores detalhados abaixo, sendo certo que na hipótese de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), a Emissora permanecerá obrigada ao pagamento destas Despesas:

- (a) todas as retenções a serem realizadas a título de despesas iniciais, descritas no **Anexo IV** desta Escritura de Emissão, a serem retidas do valor de integralização das Debêntures;
- (b) os custos relativos à Emissão, incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à Emissão, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, (b) registro perante cartórios dos documentos relativos à Emissão, quando aplicável, (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Emissão, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e (d) processo de *due diligence*;
- (c) remuneração do Debenturista, nos seguintes termos:



I. pela estruturação e Emissão da Operação de Securitização, será devida parcela única no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a ser paga ao Debenturista, na data integralização dos CRI, acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL;

II. serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à titular na data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (“Custo da Administração”).

III. Taxa de Integralização Adicional: Caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) em cada nova Data de Integralização da Oferta, a ser paga em até 2 (dois) dias úteis da respectiva integralização;

IV. em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definido) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos documentos da Operação de Securitização e/ou a realização de assembleias gerais, será devida pela Emissora ao Debenturista, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) corrigidos a partir da data de emissão dos CRIs, pela variação acumulada do IPCA no período anterior (“Fee de Reestruturação”). A Emissora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento do Fee de Reestruturação pela Emissora ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Titular. O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Titular para a Reestruturação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Titular. Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas **(i)** às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, data de vencimento dos CRI, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(ii)** *covenants* operacionais ou financeiros; **(iii)** mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e/ou **(iv)** quaisquer outras alterações relativas aos CRIs e aos documentos da oferta também serão consideradas como “Reestruturação”.



- (d) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:
- (i) parcela única à título de implantação no valor R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização;
 - (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo que a parcela (i) será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;
 - (iii) a título de verificação da destinação de recursos, será devido o valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da verificação realizada;
 - (iv) em caso de inadimplemento, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Oferta, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, caso aplicável, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Debenturista, os Titulares dos CRI ou demais partes da Oferta, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”;
 - (v) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;
 - (vi) em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Debenturista e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos;
 - (vii) a remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível



pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI;

- (viii) as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36;
- (ix) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- (x) as parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (xi) a Emissora e/ou a Debenturista anteciparão ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora e/ou Debenturista para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou da Debenturista, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente



- suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP;
- (xii) caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Debenturista e/ou à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;
 - (xiii) o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e
 - (xiv) o Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora e/ou a Debenturista ou pelos investidores, conforme o caso.
 - (xv) eventuais obrigações adicionais do Agente Fiduciário dos CRI, desde que aprovadas por este, quando não obrigatórias em decorrência de alteração regulamentar ou legal, ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário dos CRI a revisão dos honorários propostos, sujeita à aprovação da Debenturista, orientada pelos Titulares dos CRI.
- (e) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;
 - (f) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
 - (g) custos relacionados à assembleia de Titulares dos CRI;
 - (h) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
 - (i) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes dos créditos imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive os referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
 - (j) despesas com a contratação de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, qual seja, **GRANT THORNTON**



AUDITORES INDEPENDENTES, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ nº 10.830.108/0001-65, ou o prestador que vier a substituí-lo, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, no valor de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) anuais. De acordo com a regra do artigo 31 da Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, o auditor independente deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de assembleia especial de Titulares dos CRI;

- (k) despesas com a contratação de contador contratado para realizar a contabilidade mensal do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 120,00 (cento e vinte reais) mensais;
- (l) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores contratados para a prestação das informações contábeis do Patrimônio Separado na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas aos CRI, bem como Agente Fiduciário dos CRI, instituição custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Emissora e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- (m) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (n) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado; e
- (o) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Operação de Securitização, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Titular, do Agente Fiduciário dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes.

11.4. O Debenturista descontará do valor de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor inicial de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.



- 11.4.1.** Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.
- 11.4.2.** Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, atualizados anualmente pelo IPCA desde a primeira Data de Integralização, o Debenturista deverá enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos desta Escritura de Emissão, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.
- 11.4.3.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Debenturista com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.
- 11.4.4.** As Despesas pagas pelo Debenturista, com os recursos do patrimônio separado dos CRI, serão reembolsadas pela Emissora ao Debenturista no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pelo Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
- 11.4.5.** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, o Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora, ou somente se **(i)** a Emissora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, o Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de Titulares dos CRI convocada para este fim.
- 11.4.6.** Em nenhuma hipótese o Debenturista arcará as despesas com recursos próprios.
- 11.4.7.** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no patrimônio separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, o Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pelo Debenturista com estas despesas.
- 11.4.8.** No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Emissora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso,



notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

11.4.9. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pelo Debenturista e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que o Debenturista, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definidas), não sendo o Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

11.4.10. Para fins desta Escritura de Emissão, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam, investimentos em: 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 nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização. As Aplicações Financeiras Permitidas deverão ser, obrigatória e previamente, validadas junto à Emissora.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus eventuais sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

12.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes, após devidamente aprovadas pelos Titulares dos CRI reunidos em sede de assembleia especial de Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização.

12.2.1. Não obstante o disposto acima, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente de assembleia especial dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, e sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; **(iv)** da verificação de erro material, seja ele



um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos; e (v) caso a Emissora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Imóvel, nos termos da Cláusula 5.2.8 desta Escritura de Emissão.

12.2.2. As alterações referidas acima devem ser comunicadas pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI aos Titulares dos CRI, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

12.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais cláusulas, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura de Emissão, desde que não afete a validade, a eficácia e a exequibilidade da presente Escritura de Emissão e demais documentos da Oferta, as partes obrigam-se a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura de Emissão, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

12.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerada mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

12.5. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”), e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

12.6. Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

12.7. Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

12.8. As Partes desde já acordam, que a presente Escritura de Emissão, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados eletronicamente, caso em que todos os signatários deverão assinar por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e demais alterações posteriores.



13. FORO

13.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão, por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 18 de setembro de 2023.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)



Página de assinaturas do *Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Quatro Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi S.A.*

IGUATEMI S.A.

DocuSigned by:

Assinado por: CRISTINA ANNE BETTS 14405944814
CPF: 14405944814
Papel: Diretora Presidente
Data/Hora da Assinatura: 19/09/2023 | 09:09:57 BRT

3221C961C0874140655F9E7BA781589

DocuSigned by:

Assinado por: GUIDO BARBOSA DE OLIVEIRA 80415873649
CPF: 80415873649
Papel: Diretor com Relações com Investidores
Data/Hora da Assinatura: 19/09/2023 | 06:51:02 BRT

573D0684C85749F1AB7554D78868B20F

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:

Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRÉ 21609450875
CPF: 21606450875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/09/2023 | 22:27:43 BRT

2356146355524CF0956A09B3557737CC

DocuSigned by:

Assinado por: RODRIGO SHYTON DE MELO 40754292886
CPF: 40754292886
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 19/09/2023 | 08:51:48 BRT

45009243328F4BAF998FDF60D22885BE

Testemunhas:

DocuSigned by:

Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS 01577599624
CPF: 01577599624
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 18/09/2023 | 22:24:29 BRT

48769C86X8RD4CEEB377FD805596796C

DocuSigned by:

Assinado por: SORAYA STELLER BIASI 08406797851
CPF: 08406797851
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 19/09/2023 | 09:06:14 BRT

A5EF83CF4D7143B0B521DAA2F351D2F

**ANEXO I****TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES**

Debêntures 1ª Série e Debêntures 2ª Série		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
11/04/2024	0,0000%	SIM
11/10/2024	0,0000%	SIM
11/04/2025	0,0000%	SIM
13/10/2025	0,0000%	SIM
13/04/2026	0,0000%	SIM
13/10/2026	0,0000%	SIM
13/04/2027	0,0000%	SIM
13/10/2027	0,0000%	SIM
12/04/2028	0,0000%	SIM
11/10/2028	100,0000%	SIM

Debêntures 3ª Série e Debêntures 4ª Série		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
11/04/2024	0,0000%	SIM
11/10/2024	0,0000%	SIM
11/04/2025	0,0000%	SIM
13/10/2025	0,0000%	SIM
13/04/2026	0,0000%	SIM
13/10/2026	0,0000%	SIM
13/04/2027	0,0000%	SIM
13/10/2027	0,0000%	SIM
12/04/2028	0,0000%	SIM
11/10/2028	0,0000%	SIM
12/04/2029	0,0000%	SIM
10/10/2029	50,0000%	SIM
11/04/2030	0,0000%	SIM
11/10/2030	100,0000%	SIM

**ANEXO II****DESTINAÇÃO DOS RECURSOS****Identificação dos Imóveis Objetos da Destinação dos Recursos**

Empreendimento Lastrado	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	CNPJ	Consórcio/Condomínio dos Shopping Centers	CNPJ dos Consórcios/Condomínios	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos imóveis, caso aplicável
IGUATEMI SÃO PAULO	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	10.060	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS - 78,64% SISP PARTICIPACOES LTDA - 21,36%	51.218.147/0001-93 48.435.754/0001-09	COND.SHOP.CENT ER IGUATEMI (58,757%)	53.991.378/0001-60	28%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
PRAIA DE BELAS	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90110-001 – Porto Alegre, RS	56.973,56.974,56.975,56.976,56.977,56.978,56.979,56.980,56.981,56.982,56.983,56.984.	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	51.218.147/0001-93	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA (57,545%)	94.347.077/0001-86	5%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI CAMPINAS	Avenida Iguatemi, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	142.598,142.599,142.600,142.601,142.602,142.603,142.604,142.605,142.606,142.607,142.609,142.610,142.611,142.612,142.613,142.614,142.615,142.616,142.617,142.618,142.619,142.620,142.621,142.622,142.623,142.624,142.625,142.626,142.627,142.628,142.629,142.630,142.631,142.632,142.633,142.634,142.635,142.636,142.637,142.638,142.639,142.640,142.641,142.642,142.643,142.644,142.645,142.646,142.647,142.648,142.649,142.650,142.651,142.652,142.653,142.654,142.655,142.656,142.657,142.658,142.659,142.660,142.661,142.664,142.665,142.666,142.667,142.668,142.669,142.670,142.671,142.672,142.673,142.674,142.675,142.676,142.677,142.678,142.679,142.680,142.681,142.682,142.683,14	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	51.218.147/0001-93	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS (70%)	58.997.354/0001-32	8%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



	<p>2.684,142.685,142.686,142.687,142.688,142.689,142.690,142.691,142.692,142.693,142.694,142.695,142.696,142.697,142.698,142.699,142.700,142.701,142.702,142.703,142.704,142.705,142.706,142.707,142.708,142.709,142.710,142.711,142.712,142.713,142.714,142.715,142.716,142.717,142.718,142.719,142.720,142.721,142.722,142.723,142.724,142.725,142.726,142.727,142.728,142.729,142.730,142.731,142.732,142.733,142.734,142.735,142.736,142.737,142.738,142.739,142.740,142.741,142.742,142.743,142.744,142.745,142.746,142.747,142.748,142.749,142.750,142.751,142.752,142.753,142.754,142.755,142.756,142.757,142.758,142.759,142.760,142.761,142.762,142.763,142.764,142.765,142.766,142.767,142.768,142.769,142.770,142.771,142.772,142.773,142.774,142.775,142.776,142.777,142.778,142.779,142.780,142.781,142.782,142.783,142.784,142.785,142.786,142.787,142.788,142.789,142.790,142.791,142.792,142.793,142.794,142.795,142.796,142.797,142.798,142.799,142.800,142.801,142.802,142.803,142.804,142.805,142.806,142.807,142.808,142.809,142.810,142.811,142.812,142.813,142.814,142.815,142.816,142.817,142.818,142.819,142.820,142.821,142.822,142.824,142.825,142.826,142.827,142.828,142.829,142.830,142.831,142.832,142.833,142.834,142.835,142.836,142.839,142.840,142.841,142.842,142.843,142.844,142.845,142.846,142.847,142.848,142.849,142.850,142.851,142.852,142.853,142.854,142.855,142.857,142.858,142.859,142.860,142.861,142.862,142.863,142.866,142.868,142.869,142.870,142.871,142.873,142.874,142.875,142.876,142.877,142.878,142.879,142.880,142.881,142.882,142.883,142.884,142.885,142.886,142.887,142.888,142.889,</p>								
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--



		142.890,142.891,142.892,14 2.893,142.894,142.895,142.8 96,142.897,142.898,142.899, 142.900,142.901,142.902,14 2.903,142.904,142.905,142.9 09,									
MARKET PLACE	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	216.004,215.939,215.978,21 5.936,154.416,215.957,215.9 32,215.990,154.316,215.909, 215.933,215.956,215.961,21 5.988,215.969,216.003,215.9 87,215.971,215.973,215.930, 154.354,154.415,154.357,15 4.358,215.954,215.945,215.9 74,215.965,215.940,215.951, 154.324,154.325,154.326,15 4.313,215.968,215.989,215.9 09,215.908,154.315,154.306, 215.967,215.944,215.964,21 5.958,215.966,215.959,154.4 05,215.962,154.394,154.402, 215.980,154.404,154.375,21 5.981,215.972,215.975,215.9 93,215.994,215.955,215.915, 215.970,154.365,215.946,21 5.931,154.393,154.391,215.9 53,215.963,154.403,215.982, 215.960,215.948,154.399,15 4.308,154.340,215.977,154.3 14,154.309,215.929,215.983, 215.984,215.913,154.390,21 5.911,154.383,154.301,,154. 395,154.332,154.342,154.41 1,154.412,154.331,154.363,1 54.341,154.341,215.943,215. 942,215.992,215.995,215.93 5,215.991,154.410,154.349,2 15.934,215.938,215.976,215. 998,215.999,216.000,215.99 6,216.002,154.288,215.910,1 54.382,154.384,154.359,154. 385,154.310,154.303,215.94 1,215.917,215.985,215.986,2 15.950,154.302,215.914,215. 949,215.947	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.421.035/000 1-79	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (100%)	09.421.035/000 1-79	11%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
TOWERS MARKET PLACE	Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	215.928,215.919,215.979,21 5.937,154.329,154.330,215.9 97,216.001,215.927,215.952, 215.922,215.923,215.916,21 5.918,215.925,215.920,215.9 21,215.924,215.926,215.912	MARKET PLACE TORRES LTDA.	10.140.613/000 1-88	MARKET PLACE TORRES LTDA. (100%)	10.140.613/000 1-88	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
SPHI	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	97.208,97.333,97.445,97.225 ,97.440,97.439,97.362,97.42 7,97.420,97.434,97.444,97.4 19,97.442,97.443,97.381,97. 426,97.383,97.310,97.441,97 .252,97.209,97.278,97.311,9 7.223,97.216,97.253,97.222, 97.387,97.265,97.384,97.330	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	20.289.232/000 1-19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS (12,223%)	29.719.487/000 1-49	2%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



		,97.203,97.276,97.232,97.273,97.382,97.217,97.373,97.280,97.351,97.212,97.393,97.404,97.312,97.291,97.376,97.283,97.259,97.360,97.284,97.315,97.364,97.289,97.301,97.341,97.323,97.355,97.347,97.361,97.334,97.235,97.215,97.250,97.328,97.409,97.262,97.411,97.316,97.238,97.296,97.417,97.421,97.436,97.357,97.266,97.285,97.346,97.399,97.274,97.332,97.277,97.339,97.433,97.400,97.412,97.272,97.392,97.428,97.437,97.374,97.264,97.368,97.263,97.279,97.336,97.388,97.369,97.256,97.410,97.254,97.390,97.391,97.331,97.366,97.322,97.228,97.358,97.401,97.281,97.271,97.321,97.408,97.397,97.363,97.243,97.299,97.307,97.282,97.389,97.245,97.348,97.354,97.396,97.302,97.300,97.424,97.298,97.237,97.294,97.269,97.379,97.365,97.349,97.350,97.352,97.353,97.402,97.406,97.356,97.403,97.405,97.416,97.314,97.337,97.338,97.308,97.407,97.340,97.385,97.386,97.261,97.318,97.319,97.320,97.370,97.371,97.372,97.233,97.324,97.375,97.422,97.423,97.429,97.430,97.431,97.432,97.435,97.367,97.335,97.290,97.234,97.342,97.249,97.204,97.248,97.305,97.325,97.214,97.242,97.415,97.359,97.246,97.306,97.303,97.258,97.227,97.326,97.327,97.317,97.418,97.260,97.398,97.224,97.230,97.231,97.267,97.268,97.377,97.378,97.286,97.287,97.288,97.343,97.394,97.395,97.344,97.345,97.275,97.247,97.304,97.251,97.309,97.205,97.226,97.257,97.255,97.219,97.220,97.221,97.229,97.313,97.244,97.206,97.218,97.413,97.207,97.425,97.292,97.236,97.241,97.211,97.414,97.213,97.270,97.239,97.240,97.293,97.295,97.297,97.329,97.210,97.438,97.380,97.202									
SPHI II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação,	66.322, 98.107, 111.344	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	20.289.232/000 1-19	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING	29.719.487/000 1-49	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



	CEP 01238-001 – São Paulo, SP				PATIO HIGIENOPOLIS (9,418%)						
IGUATEMI PORTO ALEGRE	Avenida João Wallig, nº 1800, Passo d'Areia, CEP 91340-000 – Porto Alegre, RS	57.784,57.720,57.704,57.708,57.705,57.761,57.707,57.752,57.741,57.770,57.750,57.725,57.709,57.795,57.731,57.769,57.796,57.710,57.728,57.727,57.808,57.779,57.712,57.744,57.739,57.780,57.787,57.726,57.745,57.765,57.802,57.797,57.781,57.782,57.783,57.730,57.774,57.775,57.776,57.767,57.751,57.729,57.748,57.713,57.716,57.736,57.788,57.798,57.801,57.786,57.724,57.735,57.803,57.804,57.747,57.794,57.791,57.800,57.742,57.732,57.749,57.807,57.715,57.743,57.789,57.771,57.773,57.777,57.778,57.723,57.711,57.738,57.740,57.799,57.806,57.734,57.746,57.759,57.760,57.763,57.764,57.792,57.793,57.805,57.737,57.766,57.768,57.714,57.757,57.785,57.753,57.762,57.718,57.719,57.721,57.755,57.733,57.722,57.717,57.772,57.756,57.754,57.758,57.702,57.706,57.790	IGUATEMI S.A	60.543.816/0001-93	ADMINISTRADORA GAUCHA DE SHOPPING (36%)	91.340.117/0001-70	6%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
ESPLANADA	Avenida Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	1885 - Votorantim / 62.015 - Sorocaba	AMUCO SHOPPING LTDA - 52,08% FLEURY ALLIEGRO IMOVEIS LTDA - 1,134%	31.527.575/0001-90 53.725.073/0001-07	CONDOMINIO VOLUNTARIO ESPLANADA SHOPPING CENTER (53,214%)	08.182.741/0001-42	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
GALLERIA	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	nº 140.265	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	17.643.326/0001-30	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.(100%)	17.643.326/0001-30	9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI JK	Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 – São Paulo, SP	nº196.211 (Shopping Bloco C) e nº 196.210 (Estacionamento C)	IGUATEMI S.A - 56% JK EMPREENDIMENTO IGUATEMI S.A - 44%	60.543.816/0001-93 09.087.221/0001-13	CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI (100%)	21.448.736/0001-05	9%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI ALPHAVILLE	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Unid. Shopping Center nº160.221 Unid. Garagem nº 160.222	SCIALPHA PARTICIPACOES LTDA	09.015.646/0001-17	CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE (78%)	12.875.195/0001-00	4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
RIBEIRÃO PRETO	Avenida Luiz Eduardo Toledo	147315	SCIRP PARTICIPACOES LTDA	10.140.603/0001-42	CONSORCIO SHOPPING	18.368.554/0001-01	5%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO



	Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP				CENTER IGUATEMI RIBEIRAO PRETO (88%)							
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, Iguatemi, CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	146015	SJRP IGUATEMI EMPREENDIMENTOS LTDA	09.719.913/0001-37	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI SAO JOSE DO RIO PRETO (88%)	19.494.322/0001-62	4%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
IGUATEMI ESPLANADA	Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Parque Bela Vista, CEP 18110-650 – Votorantim, SP	nº15.396 (Shopping Center Fase 1) e nº 15.397 (Estacionamento Fase 1)	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA	09.631.610/0001-68	CONSORCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ESPLANADA (65,716%)	18.786.957/0001-70	5%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	105276	IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA	14.796.511/0001-76	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PLATINUM OUTLET (41%)	17.668.429/0001-54	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 88200-000 – Tijucas, SC	36724	CSC 142 PARTICIPACOES LTDA.	17.681.778/0001-06	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION SANTA CATARINA (54%)	31.941.698/0001-73	1%	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO



Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos imóveis (Semestral)

Empreendimento Lastró	Montant e dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Uso dos Recursos	2º Semestre 23	1º Semestre 24	2º Semestre 24	1º Semestre 25	2º Semestre 25	1º Semestre 26	2º Semestre 26	1º Semestre 27	2º Semestre 27	1º Semestre 28	2º Semestre 28	1º Semestre 29	2º Semestre 29	1º Semestre 30	2º Semestre 30
IGUATEMI SÃO PAULO	R\$ 139.272.913,33	Desenvolvimento		10.208.062,65	18.957.830,64	10.682.556,33	19.839.033,18	11.145.532,63	20.698.846,31	11.585.658,07	21.516.222,13	12.027.813,72	22.337.368,34	12.523.732,67	23.258.360,67	13.069.176,71	24.271.328,18
	R\$ 0,00	Construção		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 0,00	Aquisição															
PRAIA DE BELAS	R\$ 23.758.575,10	Desenvolvimento		2.934.880,96	5.450.493,20	2.902.210,83	5.389.820,12	2.724.454,68	5.059.701,55	2.553.394,12	4.742.017,65	2.208.201,07	4.100.944,85	1.840.240,76	3.417.589,98	1.467.620,14	2.725.580,27
	R\$ 16.296,80	Construção		721,10	1.339,18	752,00	1.396,57	784,97	1.457,80	815,29	1.514,11	844,50	1.568,35	876,16	1.627,15	909,87	1.689,76
	R\$ 0,00	Aquisição															
IGUATEMI CAMPINAS	R\$ 35.965.552,41	Desenvolvimento		3.128.425,25	5.809.932,60	2.188.033,29	4.063.490,39	2.276.429,01	4.227.653,87	2.366.695,57	4.395.291,78	2.584.306,70	4.799.426,72	2.650.537,24	4.922.426,30	2.788.349,15	5.178.362,71
	R\$ 1.572.370,77	Construção		695.737,41	1.292.083,76	725.555,74	1.347.460,66	757.367,22	1.406.539,13	786.619,46	1.460.864,71	814.797,80	1.513.195,92	845.344,83	1.569.926,12	877.875,23	1.630.339,70
	R\$ 0,00	Aquisição															
MARKET PLACE	R\$ 54.234.359,77	Desenvolvimento		1.807.809,08	3.357.359,71	4.522.039,48	8.398.073,31	4.531.723,25	8.416.057,47	4.541.895,79	8.434.949,33	4.570.656,83	8.488.362,68	4.597.745,04	8.538.669,36	4.631.247,33	8.600.887,90
	R\$ 1.266.915,44	Construção		35.948,26	66.761,05	39.582,36	73.510,10	45.494,74	84.490,24	54.309,89	100.861,23	67.155,54	124.717,43	86.152,68	159.997,83	114.776,93	213.157,16
	R\$ 0,00	Aquisição															



TOWERS MARKET PLACE	R\$ 6.765.27 1,95	Desenvolvi mento		302.969, 82	562.658, 24	303.074, 10	562.851, 91	316.555, 17	587.888, 17	331.096, 21	614.892, 96	357.788, 78	664.464, 88	371.237, 03	689.440, 20	385.124, 06	715.230, 40
	R\$ 0,00	Construçã o		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 0,00	Aquisição															
SPHI	R\$ 7.721.92 6,63	Desenvolvi mento		633.398, 82	1.176.31 2,10	322.275, 13	598.510, 95	330.531, 70	613.844, 59	338.922, 39	629.427, 30	347.881, 63	646.065, 88	358.840, 28	666.417, 66	370.824, 37	688.673, 83
	R\$ 0,00	Construçã o		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 0,00	Aquisição															
SPHI II	R\$ 3.309.39 7,13	Desenvolvi mento		271.456, 64	504.133, 76	138.117, 91	256.504, 69	141.656, 44	263.076, 25	145.252, 45	269.754, 56	149.092, 13	276.885, 38	153.788, 69	285.607, 57	158.924, 73	295.145, 93
	R\$ 0,00	Construçã o		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 0,00	Aquisição															
IGUATEMI PORTO ALEGRE	R\$ 22.809.0 82,10	Desenvolvi mento		1.954.66 6,52	3.630.09 4,97	1.411.04 5,81	2.620.51 3,65	1.479.51 0,80	2.747.66 2,91	1.543.17 8,09	2.865.90 2,17	1.603.34 7,53	2.977.64 5,41	1.671.20 9,81	3.103.67 5,36	1.741.58 2,49	3.234.36 7,48
	R\$ 7.563.76 6,30	Construçã o		2.231.19 3,51	4.143.64 5,08	2.326.81 9,34	4.321.23 5,91	2.428.83 7,09	4.510.69 7,45	2.522.64 7,48	4.684.91 6,76	2.613.01 3,96	4.852.74 0,22	2.710.97 6,70	5.034.67 1,01	2.815.29 9,96	5.228.41 4,21
	R\$ 0,00	Aquisição															
ESPLANA DA	R\$ 7.120.07 2,07	Desenvolvi mento		469.587, 02	872.090, 17	493.134, 00	915.820, 28	513.792, 35	954.185, 79	533.758, 01	991.264, 88	554.076, 74	1.028.99 9,67	575.575, 06	1.068.92 5,11	600.161, 22	600.161, 22
	R\$ 0,00	Construçã o		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R\$ 0,00	Aquisição															
GALLERIA	R\$ 26.236.8 82,52	Desenvolvi mento		2.906.83 5,31	5.398.40 8,44	2.522.62 9,01	4.684.88 2,45	2.450.92 4,16	4.551.71 6,30	2.288.20 0,51	4.249.51 5,22	1.984.57 7,62	3.685.64 4,15	1.647.01 8,27	3.058.74 8,21	1.504.66 3,26	2.794.37 4,63



	R\$ 18.949.922,12	Construção		4.192.449,38	7.785.977,43	4.372.131,90	8.119.673,52	4.563.824,94	8.475.674,89	4.740.096,22	8.803.035,83	4.909.896,32	9.118.378,88	5.093.969,91	9.460.229,83	5.289.995,04	9.824.276,51
	R\$ 0,00	Aquisição															
IGUATEMI JK	R\$ 45.405.709,99	Desenvolvimento		5.032.408,66	9.345.901,80	3.823.076,16	7.099.998,58	3.808.224,07	7.072.416,14	3.922.882,58	7.285.353,37	4.009.787,28	7.446.747,81	4.101.191,64	7.616.498,76	4.196.972,32	7.794.377,16
	R\$ 224.288,01	Construção		9.700,54	18.015,28	10.116,29	18.787,39	10.559,83	19.611,11	10.967,69	20.368,56	11.928,60	22.153,12	12.375,81	22.983,65	12.852,05	23.868,10
	R\$ 0,00	Aquisição															
IGUATEMI ALPHAVILLE	R\$ 16.583.960,49	Desenvolvimento		2.247.647,57	4.174.202,62	1.373.224,69	2.550.274,43	1.413.751,04	2.625.537,64	1.444.815,26	2.683.228,33	1.476.495,03	2.742.062,20	1.513.399,89	2.810.599,79	1.548.708,49	1.548.708,49
	R\$ 2.063.066,29	Construção		88.609,35	164.560,22	92.407,02	171.613,05	96.458,55	179.137,30	105.193,33	195.359,03	108.961,57	202.357,20	113.046,57	209.943,64	117.396,81	218.022,65
	R\$ 0,00	Aquisição															
RIBEIRÃO PRETO	R\$ 20.672.337,24	Desenvolvimento		2.048.098,92	3.803.612,28	1.692.645,47	3.143.484,44	1.653.304,74	3.070.423,09	1.598.903,95	2.969.393,05	1.551.735,71	2.881.794,88	1.276.202,21	2.370.089,82	1.310.367,51	2.433.539,67
	R\$ 3.297.497,19	Construção		267.096,58	496.036,50	278.543,96	517.295,93	290.756,53	539.976,41	301.986,59	560.832,23	312.804,37	580.922,41	340.758,09	632.836,44	353.871,07	657.189,13
	R\$ 0,00	Aquisição															
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	R\$ 20.462.042,04	Desenvolvimento		1.610.579,46	2.991.076,13	1.539.246,96	2.858.601,51	1.500.418,96	2.786.492,36	1.464.200,72	2.719.229,90	1.495.687,54	2.777.705,43	1.292.091,01	2.399.597,58	1.328.796,38	2.467.764,70
	R\$ 1.510.438,43	Construção		63.526,59	117.977,96	69.561,71	129.186,04	72.611,60	134.850,11	75.416,12	140.058,51	78.117,68	145.075,69	81.046,34	150.514,63	88.373,40	164.122,04
	R\$ 0,00	Aquisição															
IGUATEMI ESPLANADA	R\$ 19.889.092,83	Desenvolvimento		2.199.152,12	4.084.139,65	1.169.997,04	2.172.851,64	1.121.521,07	2.082.824,84	1.080.204,90	2.006.094,81	1.108.853,84	2.059.299,99	994.314,69	1.846.584,42	1.027.434,46	1.908.092,57



	R\$ 5.311.70 8,36	Construção		356.011, 90	661.164, 96	371.270, 07	689.501, 56	387.548, 15	719.732, 27	402.516, 64	747.530, 91	416.935, 63	774.309, 02	454.195, 01	843.505, 02	471.673, 25	875.964, 62
	R\$ 0,00	Aquisição															
OUTLET NOVO HAMBUR GO	R\$ 3.413.51 0,57	Desenvolvimento		224.835, 65	417.551, 92	144.252, 23	267.896, 99	151.118, 58	280.648, 79	158.022, 06	293.469, 54	164.551, 29	305.595, 25	172.252, 59	319.897, 67	179.696, 30	333.721, 70
	R\$ 9.145,39	Construção		398,42	739,93	415,50	771,64	433,72	805,48	450,47	836,59	466,61	866,55	508,30	943,99	527,86	980,32
	R\$ 0,00	Aquisição															
OUTLET SANTA CATARIN A	R\$ 3.285.22 0,94	Desenvolvimento		141.655, 27	263.074, 07	142.848, 48	265.290, 03	150.493, 42	279.487, 78	159.140, 69	295.546, 99	170.459, 33	316.567, 33	185.650, 48	344.779, 46	199.579, 66	370.647, 95
	R\$ 1.308.67 7,79	Construção		190.044, 42	352.939, 64	198.189, 46	368.066, 14	206.878, 94	384.203, 74	214.869, 34	399.043, 07	222.566, 41	413.337, 62	242.456, 02	450.275, 47	251.786, 16	467.602, 88
	R\$ 0,00	Aquisição															

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de imóveis em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.



ANEXO III

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

Período: [=]/[=]/[=] até [=]/[=]/[=]

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

IGUATEMI S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 60.543.816/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE nº 35.300.027.24, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Emissora**”), neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, em cumprimento ao disposto no “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Quatro Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi S.A.*” (“**Escritura de Emissão**”) celebrada entre a Emissora e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Debenturista**”) em 18 de setembro de 2023, por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam a 189ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários do Debenturista, **DECLARA** por meio do presente, que, no período compreendido entre [•] a [•], a Emissora gastou R\$ [valor] abaixo descrito:

Em resumo:

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre	% do Lastro Utilizado no semestre
Total utilizado no semestre	[=]	[=]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R\$[=]	[=]
Total a ser comprovado	R\$[=]	[=]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo. A Emissora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

IGUATEMI S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**ANEXO IV****TABELA DE DESPESAS**

Comissões e Despesas⁽¹⁾	Montante	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
(com gross up)	(em R\$)	(em R\$)	
Custo Total	12,528,389.88	25.06	2.5057%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	11,110,891.51	22.22	2.2222%
Comissão de Estruturação ^(1a) (flat)	1,000,000.00	2.00	0.2000%
Prêmio de Garantia Firme (flat)	500,000.00	1.00	0.1000%
Comissão de Distribuição ^(1c) (flat)	8,538,690.48	17.08	1.7077%
Impostos (Gross up) ^(1e) (flat)	1,072,201.03	2.14	0.2144%
Registros CRI	284,428.90	0.57	0.0569%
CVM (flat)	150,000.00	0.30	0.0300%
ANBIMA (flat)	21,985.00	0.04	0.0044%
ANBIMA - Base de Dados (flat)	2,979.00	0.01	0.0006%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat)	104,250.00	0.21	0.0209%
B3 - Registro e Liquidação	5,214.90	0.01	0.0010%
Prestadores de Serviço do CRI (2)	1,133,069.47	2.27	0.2266%
Securizadora (Implantação) (flat)	44,272.27	0.09	0.0089%
Securizadora (Administração do Patrimônio Separado) (flat)	3,106.75	0.01	0.0006%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	11,951.72	0.02	0.0024%
Agente Fiduciário (Primeira Parcela) (flat)	17,708.91	0.04	0.0035%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	1,138.30	0.00	0.0002%
Registro Lastro	5,691.52	0.01	0.0011%
Escriturador e Liquidante - Primeira Parcela	19,200.00	0.04	0.0038%
Agência de Classificação de Risco (Implantação) (flat) (3)	65,000.00	0.13	0.0130%
Advogados Externos (flat) (3)	250,000.00	0.50	0.0500%
Audidores Independentes da Devedora (flat) (3)	700,000.00	1.40	0.1400%
Diagramação e Outros (flat) (3)	15,000.00	0.03	0.0030%
Valor Líquido para Emissora	487,471,610.12	974.94	97.4943%



- (1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados de 18 de setembro de 2023, considerando o Valor Total da Emissão. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.
 - (1a) A Comissão de Estruturação será de 0,20% (vinte centésimos por cento) *flat*, aplicado sobre o Valor Total da Emissão.
 - (1b) O Prêmio de Garantia Firme equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento), aplicado sobre o Valor Total da Emissão, a ser dividido proporcionalmente a Garantia Firme prestada por cada Coordenador, independentemente de seu exercício, multiplicado pelo Valor Nominal Unitário. Não foi considerado eventual comissão de sucesso.
 - (1c) A Comissão de Distribuição será equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo médio da emissão, aplicado sobre o Valor Total da Emissão.
 - (1d) As comissões são acrescidas de 5,00% (cinco por cento) a título de ISS, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) a título de PIS e 4,00% (quatro por cento) a título de COFINS para os Coordenadores e Participantes Especiais.
- (2) Não foram considerados eventuais reajustes.
- (3) Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a remuneração do respectivo prestador de serviços (*gross up*).



ANEXO V

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE Nº 1 SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM QUATRO SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA IGUATEMI S.A.

EMISSORA Iguatemi S.A.	CNPJ 51.218.147/0001-93	
LOGRADOURO Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar	BAIRRO Pinheiros	
CEP 01455-070	CIDADE São Paulo	U.F. SP

1 CARACTERÍSTICAS

Emissão de 500.000 (quinhentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em quatro séries, para colocação privada, da Iguatemi S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Companhia", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Quatro Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi S.A.*" datado de 18 de setembro de 2023 ("Escritura de Emissão"). A Emissão das Debêntures foi aprovada pela reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 18 de setembro de 2023, a qual foi será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

2. DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA 500.000 (quinhentos mil) Debêntures	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) R\$ 1.000,00 (mil reais).	VALOR TOTAL SUBSCRITO (R\$) R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)
---	--	--

Certificado de conclusão

ID de envelope: 17C8FB1B105C4760B4309C30485F5A61

Estado: Concluído

Assunto: Conclua com o DocuSign: CRI Iguatemi - Escritura de Emissão de Debêntures - 18.09.pdf

Envelope de origem:

Página do documento: 63

Assinaturas: 6

Certificar páginas: 6

Iniciais: 0

Assinatura guiada: Ativada

Autor do envelope:

Selo do ID do envelope: Ativada

JJM - Julia Jacques de Moraes Dias Coelho

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Rua Hungria 1.100

São Paulo, SP 01455-906

jjacques@pn.com.br

Endereço IP: 201.17.117.216

Controlo de registos

Estado: Original

Titular: JJM - Julia Jacques de Moraes Dias Coelho Local: DocuSign

18/09/2023 19:41:46

jjacques@pn.com.br

Eventos do signatário

Cristina Anne Betts

cbetts@iguatemi.com.br

CEO

Iguatemi

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC SINCOR RFB G5

Signatário CPF: 14405944814

Funções de signatário: Diretora Presidente

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 18/09/2023 19:16:11

ID: aff589c8-b676-4978-8d26-cbcb36408ed4

Eduardo de Mayo Valente Caires

eduardo.caires@opeacapital.com

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

Signatário CPF: 21606450875

Funções de signatário: Procurador

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 18/09/2023 22:27:21

ID: dbcd04b8-e21f-4187-a5f1-bfd4acd26d23

Guido Barbosa de Oliveira

goliveira@iguatemi.com.br

Vice Presidente de Finanças

Iguatemi

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

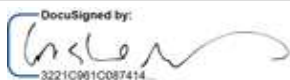
Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC SINCOR RFB G5

Signatário CPF: 80415873649

Funções de signatário: Diretor com Relações com Investidores

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:**Assinatura**

DocuSigned by:

 3221C981C087414

Adoção de assinatura: Assinatura desenhada no dispositivo


Utilizar o endereço IP: 201.77.199.68

Carimbo de data/hora

Enviado: 18/09/2023 19:45:48

Visualizado: 19/09/2023 09:09:24

Assinado: 19/09/2023 09:10:01

DocuSigned by:

 233814635524CE

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 191.9.90.247

Enviado: 18/09/2023 19:45:48

Visualizado: 18/09/2023 22:27:21

Assinado: 18/09/2023 22:27:52

DocuSigned by:

 573D0694C85749F

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada

Utilizar o endereço IP: 201.77.199.68

Enviado: 18/09/2023 19:45:49

Visualizado: 18/09/2023 19:54:43

Assinado: 19/09/2023 06:51:07

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
-----------------------	------------	----------------------

Aceite: 18/09/2023 19:21:49
ID: 535525ca-49fc-4158-b2d1-a4bc7c8e8355

Israel Ramos Santos
israel.ramos@opeacapital.com



Enviado: 18/09/2023 19:45:49
Visualizado: 18/09/2023 22:23:55
Assinado: 18/09/2023 22:24:51

Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

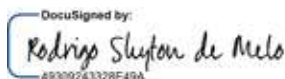
Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5
Signatário CPF: 01577599624
Funções de signatário: Testemunha

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Utilizar o endereço IP: 189.29.148.174

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos:

Aceite: 18/09/2023 22:23:55
ID: 579e6170-9296-4d45-8c4b-bd28dc8d597c

Rodrigo Shyton de Melo
rodrigo.shyton@opeacapital.com



Enviado: 18/09/2023 19:45:50
Visualizado: 19/09/2023 08:51:20
Assinado: 19/09/2023 08:51:49

Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

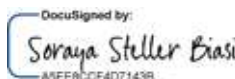
Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5
Signatário CPF: 40754292886
Funções de signatário: Procurador

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Utilizar o endereço IP: 177.92.77.98

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos:

Aceite: 19/09/2023 08:51:20
ID: 6959da23-290e-4051-acf0-73418cadb337

Soraya Steller Biasi
sbiasi@pn.com.br



Enviado: 18/09/2023 19:45:50
Reenviado: 19/09/2023 09:04:15
Visualizado: 19/09/2023 09:05:44
Assinado: 19/09/2023 09:06:18

Pinheiro Neto Advogados

Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Assinatura do signatário: AC SOLUTI Multipla v5
Signatário CPF: 08406797851
Funções de signatário: Testemunha

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Utilizar o endereço IP: 189.112.204.136

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos:

Não disponível através do DocuSign

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
----------------------------------	------------	----------------------

Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora
------------------------------	--------	----------------------

Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora
------------------------------	--------	----------------------

Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora
------------------------------------	--------	----------------------

Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora
--------------------------------	--------	----------------------

Daniela Tiekó Ishikawa Baptista
dtiekoo@iguatemi.com.br

Visualizado

Enviado: 18/09/2023 19:45:50
Visualizado: 18/09/2023 21:33:29

Advogada

Iguatemi Empresa de Shopping Centers

Utilizar o endereço IP: 163.116.233.57

Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma)

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos:

Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora
---------------------------------------	---------------	-----------------------------

Aceite: 18/09/2023 17:43:23
ID: 4536618f-218d-452d-a733-efdffbe7419d

Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
-------------------------	---------------	-----------------------------

Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora
--	-------------------	-----------------------------

Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
---------------------------	-------------------	-----------------------------

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
--------------------------------------	---------------	-----------------------------

Envelope enviado	Com hash/criptado	18/09/2023 19:45:50
Envelope atualizado	Segurança verificada	19/09/2023 09:04:14
Envelope atualizado	Segurança verificada	19/09/2023 09:04:14
Entrega certificada	Segurança verificada	19/09/2023 09:05:44
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	19/09/2023 09:06:18
Concluído	Segurança verificada	19/09/2023 09:10:02

Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Pinheiro Neto Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Pinheiro Neto Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: lmalandrin@pn.com.br

To advise Pinheiro Neto Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Pinheiro Neto Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Pinheiro Neto Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Pinheiro Neto Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Pinheiro Neto Advogados during the course of your relationship with Pinheiro Neto Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito:

(1) como emissora das CCI:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no inscrite no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("**CNPJ**") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emitente**" ou "**Securitizadora**"); e

(2) como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Instituição Custodiante**").

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "**Partes**" e, individualmente, "**Parte**".

Resolvem a Securitizadora e a Instituição Custodiante celebrar o presente "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

1 DEFINIÇÕES

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

"B3": **A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"CCI": Quando denominadas em conjunto, CCI 1ª Série, CCI 2ª Série, CCI 3ª Série e CCI 4ª Série;

"CCI 1ª Série": A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei n.º 10.931, para representar a totalidade dos Créditos

JUR_SP - 45128508v1 - 3340002.496877

Imobiliários 1ª Série;

“CCI 2ª Série”: A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Série;

“CCI 3ª Série”: A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 3ª Série;

“CCI 4ª Série”: A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 4ª Série;

“CNPJ”: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;

“Código de Processo Civil”: Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

“Conta do Patrimônio Separado”: A conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada ao patrimônio separado dos CRI, conta corrente nº 99471-4, agência nº 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341);

“Coordenadores”: Instituições financeiras intermediárias contratadas para a realização da Oferta;

“Créditos do Patrimônio Separado”: Em conjunto, **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, bem como todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado;

“Créditos Imobiliários”: Quando denominados em conjunto, Créditos Imobiliários 1ª Série, Créditos Imobiliários 2ª Série, Créditos Imobiliários 3ª Série e Créditos Imobiliários 4ª Série;

“Créditos Imobiliários 1ª Série”: Os créditos imobiliários provenientes das Debêntures 1ª Série, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos,

multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI 1ª Série, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretroatável, por força do regime fiduciário, constituído nos termos do Termo de Securitização;

“Créditos Imobiliários 2ª Série”:

Os créditos imobiliários provenientes das Debêntures 2ª Série, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI 2ª Série, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretroatável, por força do regime fiduciário, constituído nos termos do Termo de Securitização;

“Créditos Imobiliários 3ª Série”:

Os créditos imobiliários provenientes das Debêntures 3ª Série, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI 3ª Série, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretroatável, por força do regime fiduciário, constituído nos termos do Termo de Securitização;

“Créditos Imobiliários 4ª Série”:

Os créditos imobiliários provenientes das Debêntures 4ª Série, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI 4ª Série, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretroatável, por força do regime fiduciário, constituído nos termos do Termo de Securitização;

“CRI”

Quando denominados em conjunto, os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série, os CRI 3ª Série e os CRI 4ª Série;

“CRI 1ª Série”:

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 189ª emissão da Securitizadora, regulados pelo Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários;

“CRI 2ª Série”:

Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 189ª emissão da Securitizadora, regulados pelo Termo de

Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários;

“CRI 3ª Série”: Os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 189ª emissão da Securitizadora, regulados pelo Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários;

“CRI 4ª Série”: Os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 189ª emissão da Securitizadora, regulados pelo Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários;

“CVM”: significa a Comissão de Valores Mobiliários;

“Debêntures”: Quando denominadas em conjunto, as Debêntures 1ª Série, as Debêntures 2ª Série, as Debêntures 3ª Série e as Debêntures 4ª Série, sendo que uma das séries poderá não ser emitida conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*;

“Debêntures 1ª Série”: A primeira série da 4ª (quarta) emissão privada de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 1ª Série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;

“Debêntures 2ª Série”: A segunda série da 4ª (quarta) emissão privada de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 2ª Série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;

“Debêntures 3ª Série”: A terceira série da 4ª (quarta) emissão privada de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que a quantidade de Debêntures 3ª Série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;

“Debêntures 4ª Série”: A quarta série da 4ª (quarta) emissão privada de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo

que a quantidade de Debêntures 4ª Série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;

“Devedora”:

IGUATEMI S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.543.816/0001-93, e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.027.248;

“Dia Útil”:

Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional;

“Escritura de Emissão de CCI”:

Este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*";

“Escritura de Emissão de Debêntures”:

O "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Quatro Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi S.A.*" celebrado entre a Securitizadora e a Devedora, e seus eventuais aditamentos;

“Instituição Custodiante”:

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;

“IPCA”:

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

“Lei nº 10.931”:

Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

“Lei nº 14.430”:

Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

“Oferta”:

A distribuição pública dos CRI nos termos da Resolução CVM 160;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, que integram o Patrimônio Separado da Emissão, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio

comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

"Procedimento de Bookbuilding"

O procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelos Coordenadores, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para determinar (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a remuneração dos CRI para cada série, e, conseqüentemente, para a as taxas para a remuneração das Debênture de cada série, conforme o sistema de vasos comunicantes. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, a esta Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emitente ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;

"Resolução CVM 160":

A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;

"Resolução CVM 60":

Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

"Securitizadora" ou "Emitente":

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;

"Sistema de Negociação":

A B3;

"Termo de Securitização":

o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a 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."*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e

representante dos titulares dos CRI, e seus eventuais aditamentos; e

"Titular das CCI": O titular das CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, a qualquer tempo.

2 OBJETO

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emite 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1 *Série e Número.* Serão emitidas CCI em 4 (quatro) séries e os números indicados no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da emissão das CCI é de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), equivalente ao valor nominal das Debêntures, sendo que o valor a ser alocado em cada CCI será definido em sistema de vasos comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório não poderá exercer o valor acima indicado.

3.3 *Quantidade e Valor Nominal.* A Emitente, neste ato, emite as CCI integrais, sendo que, em conjunto, irão representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.

3.3.1 A quantidade final de séries das Debêntures e, conseqüentemente, a quantidade de CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.4 *Condições da Emissão e Custódia.* As CCI são integrais, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3. Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5 *Documentos Comprobatórios.* A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pela Emitente e a Instituição Custodiante, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6 *Negociação.* Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3.

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.

3.7 *Prazo e Data de Vencimento.* O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8 *Pagamento do Valor Nominal.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado, oferta de resgate antecipado, amortização extraordinária e vencimento antecipado das Debêntures, o valor nominal unitário será pago nas datas previstas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9 *Forma.* As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

3.10 *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento.* A remuneração dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, das CCI, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.10.1 A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.11 *Local e Forma de Pagamento.* Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na Conta do Patrimônio Separado.

3.12 *Encargos Moratórios.* Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previsto no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.13 *Multas e Penalidades.* As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previstas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.14 *Vencimento Antecipado:* Conforme previsto nas Debêntures, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.15 *Dívida Líquida e Certa.* Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.16 *Compensação.* Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.17 *Prorrogação de Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.18 *Emissão de CRI.* A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI.

3.19 *Aditamento.* Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

4 GARANTIAS

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária.* Tendo em vista que os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei nº 10.931.

5 DESPESAS

5.1 Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão pagas pela Securitizadora com os recursos constantes do Fundo de Despesas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

5.2 A Instituição Custodiante receberá da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

- (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e
- (i) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, uma parcela única de 1.000,00 (mil reais) a título de abertura e conta no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e remuneração mensal, no valor de 900,00 (novecentos reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

5.3 As parcelas citadas no item “ii” acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.4 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.5 A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Cedente, às expensas do Patrimônio Separado, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado do CRI se houver recursos no Patrimônio Separado do CRI para essas despesas, e reembolsados pela Cedente, ou, em caso de inadimplência da Cedente, pelos titulares dos CRI.

5.6 Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

6 OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1 *Obrigações da Emitente*. A Emitente ainda declara e garante expressamente, neste ato, que:

- (a) entregará à Instituição Custodiante uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI;

- (a) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;
- (b) não existe quaisquer ônus, encargos, dívidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Créditos Imobiliários;
- (c) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários e Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (i) a revisão das condições de pagamento estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; (ii) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (iii) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão de CCI; ou (iv) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Securitizadora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI;
- (d) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e
- (e) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão, incorreção, incompletude ou falsidade das declarações ora prestadas.

6.2 *Obrigações da Instituição Custodiante.* Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

- (a) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;
- (b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física) de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e
- (c) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou

ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização).

6.6 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7 COMUNICAÇÕES

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

(i) *para a Emitente:*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa

CEP 01455-000, São Paulo/SP

At.: Flávia Palácios

Tel.: (11) 3127-2700

E-mail: gestão.imob@opeacapital.com

(ii) *para a Instituição Custodiante:*

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

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

CEP 04543-120, São Paulo - SP

Att.: Nelson Santucci Torres

Tel.: +55 11 99971-3769

E-mail: custodia@framcapital.com

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

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando a Emitente e a Instituição Custodiante e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pela Emitente e a Instituição Custodiante.

8.2.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, e sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; **(iv)** da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos; e **(v)** caso a Devedora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Imóvel, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

8.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pela Emitente e a Instituição Custodiante, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre a Emitente e a Instituição Custodiante será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5 Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6 A Emitente e a Instituição Custodiante reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei nº 10.931.

8.7 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente e a Instituição Custodiante poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei nº 10.931.

8.8 As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada ("Lei da Liberdade Econômica"), do Decreto nº 10.278, de 19 de março de 2020, conforme alterado, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, esta Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo

as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura de Emissão de CCI, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

9 LEI DE REGÊNCIA

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10 FORO

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI em formato eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 18 de setembro de 2023.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Edwarde de Mayg Valente Aires
Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES:21606450875
CPF: 21606450875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/09/2023 | 22:28:10 BRT
ICP
Brasil
2336146355524CE0956A09B3552737CC

DocuSigned by:
Rodrigo Shton de Melo
Assinado por: RODRIGO SHYTON DE MELO:40754292886
CPF: 40754292886
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 19/09/2023 | 08:50:52 BRT
ICP
Brasil
49309243328E49AF999FDE60D22858E

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

DocuSigned by:
Nelson Santucci Torres
Assinado por: NELSON SANTUCCI TORRES:72277424820
CPF: 72277424820
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 19/09/2023 | 10:11:58 BRT
ICP
Brasil
C6D7CA14B4EE4793BE433ECD7B45522B

DocuSigned by:
Vitor Hideki Obara
Signed By: VICTOR HIDEKI OBARA:29777492847
CPF: 29777492847
Signer Role: Diretor
Signing Time: 19/09/2023 | 10:56:47 BRT
ICP
Brasil
68E9FA5847374743A0F49BA3EE186E42

Testemunhas:

DocuSigned by:
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 18/09/2023 | 22:27:12 BRT
ICP
Brasil
4672BC69398D4CFEB377FDR0509079FC

DocuSigned by:
Soraya Steller Biasi
Assinado por: SORAYA STELLER BIASI:08408797851
CPF: 08408797851
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 19/09/2023 | 09:07:22 BRT
ICP
Brasil
A5EE8CCF4D7143BDB5210A8A2F351D2F

Anexo I**CCI 1ª Série**

Cédula de Crédito Imobiliário		Data de Emissão: 15 de outubro de 2023			
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	1ª	Número	1	Tipo de CCI	Integral
1. Emitente					
OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.					
2. Instituição Custodiante					
FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25.					
3. Devedora					
IGUATEMI S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.543.816/0001-93.					
4. Título					
<i>"Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Quatro Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi S.A.", celebrado em 18 de setembro de 2023 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>").</i>					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
A ser definido no âmbito do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observado que não poderá exceder o valor de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> ").					
6. Identificação dos Empreendimentos:					
Indicados no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.					
7. Condições da Emissão					
Prazo e Data de Vencimento	1.828 (um mil, oitocentos e vinte e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2028 (" <u>Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série</u> ").				
Atualização Monetária	Não aplicável.				
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário das ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa de até 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Remuneração das Debêntures 1ª Série</u> "). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.				
Pagamento do Principal	O valor nominal unitário das Debêntures 1ª Série será integralmente amortizado, em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série.				

JUR_SP - 45128508v1 - 3340002.496877

Pagamento da Remuneração	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sempre nos meses de abril e outubro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 11 de abril de 2024 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo II abaixo.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impropriedade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração das Debêntures 1ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
8. Garantias	
Não Aplicável.	

CCI 2ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário		Data de Emissão: 15 de outubro de 2023			
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	2ª	Número	2	Tipo de CCI	Integral
1. Emitente					
<p>OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22.</p>					
2. Instituição Custodiante					
<p>FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.673.855/0001-25.</p>					
3. Devedora					
<p>IGUATEMI S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.543.816/0001-93.</p>					
4. Título					
<p>"Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Quatro Séries, da Espécie Quirografária, da Iguatemi S.A.", celebrado em 18 de setembro de 2023 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>").</p>					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
<p>A ser definido no âmbito do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, observado que não poderá exceder o valor de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("<u>Valor Total da Emissão</u>").</p>					
6. Identificação dos Empreendimentos:					
Indicados no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.					
7. Condições da Emissão					
Prazo e Data de Vencimento	1.828 (um mil, oitocentos e vinte e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2028 (" <u>Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série</u> ").				
Atualização Monetária	Não aplicável.				
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a, no máximo, 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (" <u>Remuneração das Debêntures 2ª Série</u> "). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.				
Pagamento do Principal	O valor nominal unitário das Debêntures 2ª Série será integralmente amortizado, em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série.				
Pagamento da Remuneração	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, amortização extraordinária, oferta de resgate				

	antecipado e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sempre nos meses de abril e outubro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 11 de abril de 2024 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo II abaixo.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração das Debêntures 2ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
8. Garantias	
Não Aplicável.	

CCI 3ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de outubro de 2023		
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	3ª	Número	3	Tipo de CCI	Integral
1. Emitente					
<p>OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22.</p>					
2. Instituição Custodiante					
<p>FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.673.855/0001-25.</p>					
3. Devedora					
<p>IGUATEMI S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.543.816/0001-93.</p>					
4. Título					
<p>"Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Quatro Séries, da Espécie Quirografia, da Iguatemi S.A.", celebrado em 18 de setembro de 2023 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>").</p>					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
<p>A ser definido no âmbito do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, observado que não poderá exceder o valor de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("<u>Valor Total da Emissão</u>").</p>					
6. Identificação dos Empreendimentos:					
Indicados no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.					
7. Condições da Emissão					
Prazo e Data de Vencimento	2.553 (dois mil, quinhentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2030 (" <u>Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série</u> ").				
Atualização Monetária	Não aplicável.				
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI acrescida de sobretaxa de até 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Remuneração das Debêntures 3ª Série</u> "). A Remuneração das Debêntures 3ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.				

Pagamento do Principal	<p>O saldo do valor nominal unitário das Debêntures 3ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas idênticas, conforme cronograma abaixo:</p> <table border="1" data-bbox="539 302 1445 495"> <thead> <tr> <th data-bbox="539 302 667 416">Parcela</th> <th data-bbox="675 302 1086 416">Data de Amortização do Principal</th> <th data-bbox="1094 302 1445 416">Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="539 416 667 450">1ª</td> <td data-bbox="675 416 1086 450">10 de outubro de 2029</td> <td data-bbox="1094 416 1445 450">50,0000%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 450 667 495">2ª</td> <td data-bbox="675 450 1086 495">11 de outubro de 2030</td> <td data-bbox="1094 450 1445 495">100,0000%</td> </tr> </tbody> </table>	Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário	1ª	10 de outubro de 2029	50,0000%	2ª	11 de outubro de 2030	100,0000%
Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário								
1ª	10 de outubro de 2029	50,0000%								
2ª	11 de outubro de 2030	100,0000%								
Pagamento da Remuneração	<p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sempre nos meses de abril e outubro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 11 de abril de 2024 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo II abaixo.</p>									
Encargos Moratórios:	<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração das Debêntures 3ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.</p>									
8. Garantias										
Não Aplicável.										

CCI 4ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário		Data de Emissão: 15 de outubro de 2023			
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	4ª	Número	4	Tipo de CCI	Integral
1. Emitente					
<p>OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22.</p>					
2. Instituição Custodiante					
<p>FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.673.855/0001-25.</p>					
3. Devedora					
<p>IGUATEMI S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º. 200, 9º andar - parte, CEP 01.455-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.543.816/0001-93.</p>					
4. Título					
<p>"Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Quatro Séries, da Espécie Quirografia, da Iguatemi S.A.", celebrado em 18 de setembro de 2023 entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditada de tempos em tempos ("<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>").</p>					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
<p>A ser definido no âmbito do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, observado que não poderá exceder o valor de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("<u>Valor Total da Emissão</u>").</p>					
6. Identificação dos Empreendimentos:					
Indicados no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.					
7. Condições da Emissão					
Prazo e Data de Vencimento	2.553 (dois mil, quinhentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2030 (" <u>Data de Vencimento das Debêntures 4ª Série</u> ").				
Atualização Monetária	Não aplicável.				
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures 4ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a, no máximo, 106,00% (cento e seis inteiros por cento) da variação acumulada das Taxa DI (" <u>Remuneração das Debêntures 4ª Série</u> "). A Remuneração das Debêntures 4ª Série será calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.				

Pagamento do Principal	<p>O saldo do valor nominal unitário das Debêntures 4ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas idênticas, conforme cronograma abaixo:</p> <table border="1" data-bbox="539 302 1445 495"> <thead> <tr> <th data-bbox="539 302 667 416">Parcela</th> <th data-bbox="675 302 1086 416">Data de Amortização do Principal</th> <th data-bbox="1094 302 1445 416">Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="539 416 667 450">1ª</td> <td data-bbox="675 416 1086 450">10 de outubro de 2029</td> <td data-bbox="1094 416 1445 450">50,0000%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 450 667 495">2ª</td> <td data-bbox="675 450 1086 495">11 de outubro de 2030</td> <td data-bbox="1094 450 1445 495">100,0000%</td> </tr> </tbody> </table>	Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário	1ª	10 de outubro de 2029	50,0000%	2ª	11 de outubro de 2030	100,0000%
Parcela	Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário								
1ª	10 de outubro de 2029	50,0000%								
2ª	11 de outubro de 2030	100,0000%								
Pagamento da Remuneração	<p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado e resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente para todas as séries, sem carência, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sempre nos meses de abril e outubro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 11 de abril de 2024 para todas as séries, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo II abaixo.</p>									
Encargos Moratórios:	<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido à Securitizadora relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração das Debêntures 4ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.</p>									
8. Garantias										
Não Aplicável.										

Anexo II

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures

Debêntures 1ª Série e Debêntures 2ª Série		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
11/04/2024	0,0000%	SIM
11/10/2024	0,0000%	SIM
11/04/2025	0,0000%	SIM
13/10/2025	0,0000%	SIM
13/04/2026	0,0000%	SIM
13/10/2026	0,0000%	SIM
13/04/2027	0,0000%	SIM
13/10/2027	0,0000%	SIM
12/04/2028	0,0000%	SIM
11/10/2028	100,0000%	SIM

Debêntures 3ª Série e Debêntures 4ª Série		
Data de Pagamento	Taxa de Amortização	Pagamento de Juros
11/04/2024	0,0000%	SIM
11/10/2024	0,0000%	SIM
11/04/2025	0,0000%	SIM
13/10/2025	0,0000%	SIM
13/04/2026	0,0000%	SIM
13/10/2026	0,0000%	SIM
13/04/2027	0,0000%	SIM
13/10/2027	0,0000%	SIM
12/04/2028	0,0000%	SIM
11/10/2028	0,0000%	SIM
12/04/2029	0,0000%	SIM
10/10/2029	50,0000%	SIM
11/04/2030	0,0000%	SIM
11/10/2030	100,0000%	SIM

ANEXO III

IMÓVEIS

Empreendimento Lastró	Endereço	Matrícula	Proprietária e/ou Coproprietária, investida da Companhia	CNPJ
IGUATEMI SÃO PAULO	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	10.060	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS - 78,64% SISP PARTICIPACOES LTDA - 21,36%	51.218.147/0001-93 48.435.754/0001-09
PRAIA DE BELAS	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90110-001 – Porto Alegre, RS	56.973,56.974,56.975,56.976,56.977,56.978,56.979,56.980,56.981,56.982,56.983,56.984.	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	51.218.147/0001-93
IGUATEMI CAMPINAS	Avenida Iguatemi, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	142.598,142.599,142.600,142.601,142.602,142.603,142.604,142.605,142.606,142.607,142.609,142.610,142.611,142.612,142.613,142.614,142.615,142.616,142.617,142.618,142.619,142.620,142.621,142.622,142.623,142.624,142.625,142.626,142.627,142.628,142.629,142.630,142.631,142.632,142.633,142.634,142.635,142.636,142.637,142.638,142.639,142.640,142.641,142.642,142.643,142.644,142.645,142.646,142.647,142.648,142.649,142.650,142.651,142.652,142.653,142.654,142.655,142.656,142.657,142.658,142.659,142.660,142.661,142.664,142.665,142.666,142.667,142.668,142.669,142.670,142.671,142.672,142.673,142.674,142.675,142.676,142.677,142.678,142.679,142.680,142.681,142.682,142.683,142.684,142.685,142.686,142.687,142.688,142.689,142.690,142.691,142.692,142.693,142.694,142.695,142.696,142.697,142.698,142.699,142.700,142.701,142.702,142.703,142.704,142.705,142.706,142.707,142.708,142.709,142.710,142.711,142.712,142.713,142.714,142.715,142.716,142.717,142.718,142.719,142.720,142.721,142.722,142.723,142.724,142.725,142.726,142.727,142.728,142.729,142.730,142.731,142.732,142.733,142.734,142.735,142.736,142.737,142.738,142.739,142.740,142.741,142.742,142.743,142.744,142.745,142.746,142.747,142.748,142.749,142.750,142.751,142.752,142.753,142.754,142.755,142.756,142.757,142.758,142.759,142.760,142.761,142.762,142.763,142.764,142.765,142.766,142.767,142.768,142.769,142.770,142.771,142.772,142.773,142.774,142.775,142.776,142.777,142.778,142.779,142.780,142.781,142.782,142.783,142.784,142.785,142.786,142.787,142.788,142.789,142.790,142.791,142.792,142.793,142.794,142.795,142.796,142.797,142.798,142.799,142.800,142.802,142.803,142.804,142.805,142.806,142.807,142.808,142.809,142.810,142.811,142.812,142.813,	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS	51.218.147/0001-93

JUR_SP - 45128508v1 - 3340002.496877

		142.814,142.815,142.816,142.817,142.818,142.819,142.820,142.821,142.822,142.824,142.825,142.826,142.827,142.828,142.829,142.830,142.831,142.832,142.833,142.834,142.835,142.836,142.839,142.840,142.841,142.842,142.843,142.844,142.845,142.846,142.847,142.848,142.849,142.850,142.851,142.852,142.853,142.854,142.855,142.857,142.858,142.859,142.860,142.861,142.862,142.863,142.866,142.868,142.869,142.870,142.871,142.873,142.874,142.875,142.876,142.877,142.878,142.879,142.880,142.881,142.882,142.883,142.884,142.885,142.886,142.887,142.888,142.889,142.890,142.891,142.892,142.893,142.894,142.895,142.896,142.897,142.898,142.899,142.900,142.901,142.902,142.903,142.904,142.905,142.909,		
MARKET PLACE	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	216.004,215.939,215.978,215.936,154.416,215.957,215.932,215.990,154.316,215.909,215.933,215.956,215.961,215.988,215.969,216.003,215.987,215.971,215.973,215.930,154.354,154.415,154.357,154.358,215.954,215.945,215.974,215.965,215.940,215.951,154.324,154.325,154.326,154.313,215.968,215.989,215.909,215.908,154.315,154.306,215.967,215.944,215.964,215.958,215.966,215.959,154.405,215.962,154.394,154.402,215.980,154.404,154.375,215.981,215.972,215.975,215.993,215.994,215.955,215.915,215.970,154.365,215.946,215.931,154.393,154.391,215.953,215.963,154.403,215.982,215.960,215.948,154.399,154.308,154.340,215.977,154.314,154.309,215.929,215.983,215.984,215.913,154.390,215.911,154.383,154.301,,154.395,154.332,154.342,154.411,154.412,154.331,154.363,154.341,154.341,215.943,215.942,215.992,215.995,215.935,215.991,154.410,154.349,215.934,215.938,215.976,215.998,215.999,216.000,215.996,216.002,154.288,215.910,154.382,154.384,154.359,154.385,154.310,154.303,215.941,215.917,215.985,215.986,215.950,154.302,215.914,215.949,215.947	MARKET PLACE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.421.035/0001-79
TOWERS MARKET PLACE	Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	215.928,215.919,215.979,215.937,154.329,154.330,215.997,216.001,215.927,215.952,215.922,215.923,215.916,215.918,215.925,215.920,215.921,215.924,215.926,215.912	MARKET PLACE TORRES LTDA.	10.140.613/0001-88

SPHI	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	97.208,97.333,97.445,97.225,97.44 0,97.439,97.362,97.427,97.420,97. 434,97.444,97.419,97.442,97.443,9 7.381,97.426,97.383,97.310,97.441 ,97.252,97.209,97.278,97.311,97.2 23,97.216,97.253,97.222,97.387,97 .265,97.384,97.330,97.203,97.276, 97.232,97.273,97.382,97.217,97.37 3,97.280,97.351,97.212,97.393,97. 404,97.312,97.291,97.376,97.283,9 7.259,97.360,97.284,97.315,97.364 ,97.289,97.301,97.341,97.323,97.3 55,97.347,97.361,97.334,97.235,97 .215,97.250,97.328,97.409,97.262, 97.411,97.316,97.238,97.296,97.41 7,97.421,97.436,97.357,97.266,97. 285,97.346,97.399,97.274,97.332,9 7.277,97.339,97.433,97.400,97.412 ,97.272,97.392,97.428,97.437,97.3 74,97.264,97.368,97.263,97.279,97 .336,97.388,97.369,97.256,97.410, 97.254,97.390,97.391,97.331,97.36 6,97.322,97.228,97.358,97.401,97. 281,97.271,97.321,97.408,97.397,9 7.363,97.243,97.299,97.307,97.282 ,97.389,97.245,97.348,97.354,97.3 96,97.302,97.300,97.424,97.298,97 .237,97.294,97.269,97.379,97.365, 97.349,97.350,97.352,97.353,97.40 2,97.406,97.356,97.403,97.405,97. 416,97.314,97.337,97.338,97.308,9 7.407,97.340,97.385,97.386,97.261 ,97.318,97.319,97.320,97.370,97.3 71,97.372,97.233,97.324,97.375,97 .422,97.423,97.429,97.430,97.431, 97.432,97.435,97.367,97.335,97.29 0,97.234,97.342,97.249,97.204,97. 248,97.305,97.325,97.214,97.242,9 7.415,97.359,97.246,97.306,97.303 ,97.258,97.227,97.326,97.327,97.3 17,97.418,97.260,97.398,97.224,97 .230,97.231,97.267,97.268,97.377, 97.378,97.286,97.287,97.288,97.34 3,97.394,97.395,97.344,97.345,97. 275,97.247,97.304,97.251,97.309,9 7.205,97.226,97.257,97.255,97.219 ,97.220,97.221,97.229,97.313,97.2 44,97.206,97.218,97.413,97.207,97 .425,97.292,97.236,97.241,97.211, 97.414,97.213,97.270,97.239,97.24 0,97.293,97.295,97.297,97.329,97. 210,97.438,97.380,97.202	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	20.289.232/0001-19
SPHI II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	66.322. 98.107, 111.344	SPH 1 IGUATEMI EMP. IMOB. S/A	20.289.232/0001-19

IGUATEMI PORTO ALEGRE	Avenida João Wallig, nº 1800, Passo d'Areia, CEP 91340-000 – Porto Alegre, RS	57.784,57.720,57.704,57.708,57.705,57.761,57.707,57.752,57.741,57.770,57.750,57.725,57.709,57.795,57.731,57.769,57.796,57.710,57.728,57.727,57.808,57.779,57.712,57.744,57.739,57.780,57.787,57.726,57.745,57.765,57.802,57.797,57.781,57.782,57.783,57.730,57.774,57.775,57.776,57.767,57.751,57.729,57.748,57.713,57.716,57.736,57.788,57.798,57.801,57.786,57.724,57.735,57.803,57.804,57.747,57.794,57.791,57.800,57.742,57.732,57.749,57.807,57.715,57.743,57.789,57.771,57.773,57.777,57.778,57.723,57.711,57.738,57.740,57.799,57.806,57.734,57.746,57.759,57.760,57.763,57.764,57.792,57.793,57.805,57.737,57.766,57.768,57.714,57.757,57.785,57.753,57.762,57.718,57.719,57.721,57.755,57.733,57.722,57.717,57.772,57.756,57.754,57.758,57.702,57.706,57.790	IGUATEMI S.A	60.543.816/0001-93
ESPLANADA	Avenida Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	1885 - Votorantim / 62.015 - Sorocaba	AMUCO SHOPPING LTDA - 52,08% FLEURY ALLIEGRO IMOVEIS LTDA - 1,134%	31.527.575/0001-90 53.725.073/0001-07
GALLERIA	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	nº 140.265	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	17.643.326/0001-30
IGUATEMI JK	Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 – São Paulo, SP	nº196.211 (Shopping Bloco C) e nº 196.210 (Estacionamento C)	IGUATEMI S.A - 56% JK EMPREENDIMENTO IGUATEMI S.A - 44%	60.543.816/0001-93 09.087.221/0001-13
IGUATEMI ALPHAVILLE	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Unid. Shopping Center nº160.221 Unid. Garagem nº 160.222	SCIALPHA PARTICIPACOES LTDA	09.015.646/0001-17
RIBEIRÃO PRETO	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	147315	SCIRP PARTICIPACOES LTDA	10.140.603/0001-42
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, Iguatemi, CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	146015	SJRP IGUATEMI EMPREENDIMENTOS LTDA	09.719.913/0001-37
IGUATEMI ESPLANADA	Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Parque Bela Vista, CEP 18110-650 – Votorantim, SP	nº15.396 (Shopping Center Fase 1) e nº 15.397 (Estacionamento Fase 1)	CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA	09.631.610/0001-68
OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	105276	IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA	14.796.511/0001-76
OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 88200-000 – Tijucas, SC	36724	CSC 142 PARTICIPACOES LTDA.	17.681.778/0001-06

Certificado de conclusão

ID de envelope: CE4658AD73E24F9B8DF3949ABC231014
 Assunto: Conclua com o DocuSign: CRI Iguatemi - Escritura de Emissão de CCI - 18.09.pdf
 Envelope de origem:
 Página do documento: 28
 Assinar páginas: 6
 Assinatura guiada: Ativada
 Selo do ID do envelope: Ativada
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Estado: Concluído

Autor do envelope:
 JJM - Julia Jacques de Moraes Dias Coelho
 Rua Hungria 1.100
 São Paulo, SP 01455-906
 jjacques@pn.com.br
 Endereço IP: 201.17.117.216

Controlo de registos

Estado: Original
 18/09/2023 19:08:00

Titular: JJM - Julia Jacques de Moraes Dias Coelho
 Local: DocuSign
 jjacques@pn.com.br

Eventos do signatário

Eduardo de Mayo Valente Caires
 eduardo.caires@opeacapital.com

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5
 Signatário CPF: 21606450875
 Funções de signatário: Procurador

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 18/09/2023 22:25:47
 ID: 5a9c5737-4e42-4b5c-a85f-03af7f676b68

Israel Ramos Santos
 israel.ramos@opeacapital.com

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5
 Signatário CPF: 01577599624
 Funções de signatário: Testemunha

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 18/09/2023 22:26:46
 ID: 21b8c754-653f-4745-a01f-6704fbf878ef

Nelson Santucci Torres
 ntorres@framcapital.com
 Diretor

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5
 Signatário CPF: 72277424820
 Funções de signatário: Diretor

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 25/07/2022 12:59:52
 ID: d5cdcddd-b33a-4a10-a4ec-aaeb577c1e65

Assinatura

DocuSigned by:

 233614635524CE...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Utilizar o endereço IP: 191.9.90.247

Carimbo de data/hora

Enviado: 18/09/2023 19:25:09
 Visualizado: 18/09/2023 22:25:47
 Assinado: 18/09/2023 22:26:45

DocuSigned by:

 46799BC69398D4CE...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Utilizar o endereço IP: 189.29.148.174

Enviado: 18/09/2023 19:25:09
 Visualizado: 18/09/2023 22:26:46
 Assinado: 18/09/2023 22:27:16

DocuSigned by:

 C6D7CA14B4EE479...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Utilizar o endereço IP: 179.191.67.254

Enviado: 18/09/2023 19:25:09
 Reenviado: 19/09/2023 09:46:43
 Visualizado: 19/09/2023 10:07:51
 Assinado: 19/09/2023 10:12:02

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
<p>Rodrigo Shyton de Melo rodrigo.shyton@opeacapital.com Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital</p> <p>Detalhes do fornecedor da assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5 Signatário CPF: 40754292886 Funções de signatário: Procurador</p> <p>Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos: Aceite: 18/09/2023 22:25:01 ID: e2a0cf66-9ce0-41f8-bd3d-62ceed923834</p>	<p>DocuSigned by: <i>Rodrigo Shyton de Melo</i> 49309243328E49A...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 189.62.151.130</p>	<p>Enviado: 18/09/2023 19:25:10 Visualizado: 18/09/2023 22:25:01 Assinado: 19/09/2023 08:50:55</p>
<p>Soraya Steller Biasi sbiasi@pn.com.br Pinheiro Neto Advogados Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital</p> <p>Detalhes do fornecedor da assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC SOLUTI Multipla v5 Signatário CPF: 08406797851 Funções de signatário: Testemunha</p> <p>Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos: Não disponível através do DocuSign</p>	<p>DocuSigned by: <i>Soraya Steller Biasi</i> A5EE8CFC4D7143B...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 189.112.204.136</p>	<p>Enviado: 18/09/2023 19:25:10 Reenviado: 19/09/2023 09:05:06 Visualizado: 19/09/2023 09:06:47 Assinado: 19/09/2023 09:07:27</p>
<p>Victor Hideki Obara vobara@framcapital.com Diretor FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S A. Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital</p> <p>Detalhes do fornecedor da assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5 Signatário CPF: 29777492847 Funções de signatário: Diretor</p> <p>Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos: Aceite: 25/07/2022 14:37:44 ID: 77bb7e49-230f-4af4-90e7-ee6f50c0b863</p>	<p>DocuSigned by: <i>Victor Hideki Obara</i> 69E9FA584737474...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 179.191.67.254</p>	<p>Enviado: 18/09/2023 19:25:10 Reenviado: 19/09/2023 09:46:44 Visualizado: 19/09/2023 10:57:55 Assinado: 19/09/2023 10:59:03</p>

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora
Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/encryptado	18/09/2023 19:25:10
Envelope atualizado	Segurança verificada	19/09/2023 09:05:05
Envelope atualizado	Segurança verificada	19/09/2023 09:05:05
Entrega certificada	Segurança verificada	19/09/2023 10:57:55
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	19/09/2023 10:59:03
Concluído	Segurança verificada	19/09/2023 10:59:05

Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Pinheiro Neto Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Pinheiro Neto Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: lmalandrin@pn.com.br

To advise Pinheiro Neto Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Pinheiro Neto Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Pinheiro Neto Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Pinheiro Neto Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Pinheiro Neto Advogados during the course of your relationship with Pinheiro Neto Advogados.

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000 e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 189ª emissão, em quatro séries, cujo pedido de registro foi submetido à CVM, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, alínea I, item c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, **DECLARAR**, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia aberta perante a CVM, concedido sob o nº 477, em 01 de junho de 2022, encontra-se devidamente atualizado.


Sendo o que cumpria para o momento, renova os votos de estima e consideração e subscreve-se.

São Paulo, 18 de setembro de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Rodrigo Shyton de Melo
Assinado por: RODRIGO SHYTON DE MELO:40754292886
CPF: 40754292886
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/09/2023 | 09:49:30 BRT

49309243328E49AF999FDE60D22858E

DocuSigned by:
Eduardo de Mayo Valente Caires
Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES:21608450875
CPF: 21608450875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/09/2023 | 10:33:12 BRT

2336146355524CE0956A09B3552737CC

Certificado de conclusão

ID de envelope: E2DABDF3150B4A389FCC0934A8457DC0

Estado: Concluído

Assunto: Conclua com o DocuSign: CRI Iguatemi - Declaração de Companhia Aberta - 12.09.pdf

Envelope de origem:

Página do documento: 1

Assinaturas: 2

Autor do envelope:

Certificar páginas: 5

Iniciais: 0

JJM - Julia Jacques de Moraes Dias Coelho

Assinatura guiada: Ativada

Rua Hungria 1.100

Selo do ID do envelope: Ativada

São Paulo, SP 01455-906

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

jjacques@pn.com.br

Endereço IP: 201.17.117.216

Controlo de registos

Estado: Original

Titular: JJM - Julia Jacques de Moraes Dias Coelho Local: DocuSign

17/09/2023 08:35:23

jjacques@pn.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Carimbo de data/hora**

Eduardo de Mayo Valente Caires

eduardo.caires@opeacapital.com

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

DocuSigned by:

Eduardo de Mayo Valente Caires

233614635524CE...

Enviado: 18/09/2023 09:00:07

Visualizado: 18/09/2023 10:32:50

Assinado: 18/09/2023 10:33:40

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Utilizar o endereço IP: 191.9.90.247

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

Signatário CPF: 21606450875

Funções de signatário: Procurador

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 18/09/2023 10:32:50

ID: c5d11786-f58c-49d5-a085-448dd4451fc1

Rodrigo Shyton de Melo

rodrigo.shyton@opeacapital.com

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

DocuSigned by:

Rodrigo Shyton de Melo

49309243328E49A...

Enviado: 18/09/2023 09:00:07

Visualizado: 18/09/2023 09:49:10

Assinado: 18/09/2023 09:49:33

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Utilizar o endereço IP: 177.92.77.98

Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5

Signatário CPF: 40754292886

Funções de signatário: Procurador

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 18/09/2023 09:49:10

ID: 19732561-aa79-4dba-927b-d27483c92fe0

Eventos de signatário presencial**Assinatura****Carimbo de data/hora****Eventos de entrega do editor****Estado****Carimbo de data/hora****Eventos de entrega do agente****Estado****Carimbo de data/hora****Evento de entrega do intermediário****Estado****Carimbo de data/hora****Eventos de entrega certificada****Estado****Carimbo de data/hora****Eventos de cópia****Estado****Carimbo de data/hora****Eventos relacionados com a testemunha****Assinatura****Carimbo de data/hora**

Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
---------------------------	-------------------	-----------------------------

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
--------------------------------------	---------------	-----------------------------

Envelope enviado	Com hash/criptado	18/09/2023 09:00:08
Entrega certificada	Segurança verificada	18/09/2023 09:49:10
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	18/09/2023 09:49:33
Concluído	Segurança verificada	18/09/2023 10:33:40

Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Pinheiro Neto Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Pinheiro Neto Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: lmalandrin@pn.com.br

To advise Pinheiro Neto Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Pinheiro Neto Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Pinheiro Neto Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Pinheiro Neto Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Pinheiro Neto Advogados during the course of your relationship with Pinheiro Neto Advogados.

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS
NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no inscrite no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 189ª emissão, em quatro séries (“**CRI**”, “**Emissão**”, respectivamente), conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a 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.*”, celebrado em 18 de setembro de 2023 (“**Termo de Securitização**”), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“**Créditos Imobiliários**”); (b) a conta corrente, de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários (“**Conta do Patrimônio Separado**”) e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (e) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm, e o Prospecto Definitivo conterà, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **IGUATEMI S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.543.816/0001-93, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI (“**Devedora**”), de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60; e

(iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

DocuSigned by:
Rodrigo Shyton de Melo
Assinado por: RODRIGO SHYTON DE MELO:40754292886
CPF: 40754292886
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/09/2023 | 09:50:08 BRT
ICP-Brasil
49309243328E49AF99FDE60D22885BE

São Paulo, 18 de setembro de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

DocuSigned by:
Eduardo de Mayo Valente Cairés
Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES:21606450875
CPF: 21606450875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/09/2023 | 10:35:02 BRT
ICP-Brasil
235614635524CE0956A09B3552737CC

Certificado de conclusão

ID de envelope: ED88AC7A207F41E7B65E27E5103CF6E8
 Assunto: Conclua com o DocuSign: CRI Iguatemi - Declaração da Emissora - 12.09.pdf
 Envelope de origem:
 Página do documento: 1
 Assinar páginas: 5
 Assinatura guiada: Ativada
 Selo do ID do envelope: Ativada
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Estado: Concluído
 Autor do envelope:
 JJM - Julia Jacques de Moraes Dias Coelho
 Rua Hungria 1.100
 São Paulo, SP 01455-906
 jjacques@pn.com.br
 Endereço IP: 201.17.117.216

Controlo de registos

Estado: Original
 17/09/2023 08:33:14
 Titular: JJM - Julia Jacques de Moraes Dias Coelho
 Local: DocuSign
 jjacques@pn.com.br

Eventos do signatário

Eduardo de Mayo Valente Caires
 eduardo.aires@opeacapital.com
 Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Assinatura

DocuSigned by:

 233614635524CE...

Carimbo de data/hora

Enviado: 18/09/2023 09:00:07
 Visualizado: 18/09/2023 10:34:17
 Assinado: 18/09/2023 10:35:10

Detalhes do fornecedor da assinatura:


Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5
 Signatário CPF: 21606450875
 Funções de signatário: Procurador

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Utilizar o endereço IP: 191.9.90.247

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 18/09/2023 10:34:17
 ID: d59715b1-046f-4d76-a679-3318df38dcfe

Rodrigo Shyton de Melo
 rodrigo.shyton@opeacapital.com
 Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

DocuSigned by:

 49309243328E49A...

Enviado: 18/09/2023 09:00:07
 Visualizado: 18/09/2023 09:49:50
 Assinado: 18/09/2023 09:50:11

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5
 Signatário CPF: 40754292886
 Funções de signatário: Procurador

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Utilizar o endereço IP: 177.92.77.98

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 18/09/2023 09:49:50
 ID: 0fcc0411-88a7-4581-ad77-f7a8c6d57075

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora
Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
---------------------------	-------------------	-----------------------------

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
--------------------------------------	---------------	-----------------------------

Envelope enviado	Com hash/criptado	18/09/2023 09:00:08
Entrega certificada	Segurança verificada	18/09/2023 09:49:50
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	18/09/2023 09:50:11
Concluído	Segurança verificada	18/09/2023 10:35:10

Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Pinheiro Neto Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Pinheiro Neto Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: lmalandrin@pn.com.br

To advise Pinheiro Neto Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Pinheiro Neto Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Pinheiro Neto Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Pinheiro Neto Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Pinheiro Neto Advogados during the course of your relationship with Pinheiro Neto Advogados.

ANEXO X

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24, PARÁGRAFO PRIMEIRO, DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 30.306.294/0002-26, neste ato representada na forma do seu contrato social (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de coordenador líder da distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, da 189ª emissão, em quatro séries, da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”, “**CRI**”, “**Emissão**”, respectivamente), emitidos conforme o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 189ª Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Iguatemi S.A.*”, celebrado em 18 de setembro de 2023 (“**Termo de Securitização**”), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que adotou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

CAROLINA Assinado de forma
CURY MAIA digital por
COSTA:002 CAROLINA CURY
64801741 MAIA
COSTA:00264801741
Dados: 2023.09.18
18:23:00 -03'00'

São Paulo, 18 de setembro de 2023.

FERNANDA Assinado de forma
JORGE digital por
STALLONE FERNANDA JORGE
PALMEIRO:092517
72703
9251772703 Dados: 2023.09.18
18:23:32 -03'00'

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração de Custódia

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, andar 4, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante (“**Instituição Custodiante**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 189ª emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”), em 4 (quatro) séries (“**CRI**”), emitidos nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a 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.*” celebrado em 18 de setembro de 2023 (“**Termo de Securitização**”), **DECLARA** que:

- (a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida no Termo de Securitização); (ii) o boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definida no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; e (iv) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização), por meio da qual foram emitidas cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural; e
- (b) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver, e os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (a) acima.

São Paulo, 18 de setembro de 2023.

DocuSigned by:
Nelson Santucci Torres

Assinado por: NELSON SANTUCCI TORRES:72277424820
CPF: 72277424820
Cargo: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 18/09/2023 | 10:12:17 BRT



DocuSigned by:
Victor Hideki Obara

Signed By: VICTOR HIDEKI OBARA:2977492847
CPF: 2977492847
Cargo: Diretor
Signing Time: 19/09/2023 | 11:00:31 BRT



**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIARIOS S.A.**
Instituição Custodiante

Certificado de conclusão

ID de envelope: 5137485B2D93403B85A0739C5203A0F1

Estado: Concluído

Assunto: Conclua com o DocuSign: CRI Iguatemi - Declaração de Custódia - 17.09.pdf

Envelope de origem:

Página do documento: 1

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Iniciais: 0

Assinatura guiada: Ativada

Autor do envelope:

Selo do ID do envelope: Ativada

JJM - Julia Jacques de Moraes Dias Coelho
Rua Hungria 1.100

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, SP 01455-906

jjacques@pn.com.br

Endereço IP: 201.17.117.216

Controlo de registos

Estado: Original

Titular: JJM - Julia Jacques de Moraes Dias Coelho Local: DocuSign

17/09/2023 08:36:43

jjacques@pn.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Carimbo de data/hora**

Nelson Santucci Torres

ntorres@framcapital.com

Diretor

DocuSigned by:

Nelson Santucci Torres

C6D7CA14B4EE479...

Enviado: 17/09/2023 08:37:55

Visualizado: 18/09/2023 10:11:53

Assinado: 18/09/2023 10:12:20

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 179.191.67.254

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

Signatário CPF: 72277424820

Funções de signatário: Diretor

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 25/07/2022 12:59:52

ID: d5cdccdd-b33a-4a10-a4ec-aaeb577c1e65

Victor Hideki Obara

vobara@framcapital.com

Diretor

DocuSigned by:

Victor Hideki Obara

69E9FA584737474...

Enviado: 17/09/2023 08:37:56

Reenviado: 19/09/2023 09:46:53

Visualizado: 19/09/2023 11:00:09

Assinado: 19/09/2023 11:00:44

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S A.

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 179.191.67.254

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5

Signatário CPF: 29777492847

Funções de signatário: Diretor

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 25/07/2022 14:37:44

ID: 77bb7e49-230f-4af4-90e7-ee6f50c0b863

Eventos de signatário presencial**Assinatura****Carimbo de data/hora****Eventos de entrega do editor****Estado****Carimbo de data/hora****Eventos de entrega do agente****Estado****Carimbo de data/hora****Evento de entrega do intermediário****Estado****Carimbo de data/hora****Eventos de entrega certificada****Estado****Carimbo de data/hora****Eventos de cópia****Estado****Carimbo de data/hora**

Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora
--	-------------------	-----------------------------

Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
---------------------------	-------------------	-----------------------------

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/encryptado	17/09/2023 08:37:56
Entrega certificada	Segurança verificada	19/09/2023 11:00:09
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	19/09/2023 11:00:44
Concluído	Segurança verificada	19/09/2023 11:00:44

Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Pinheiro Neto Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Pinheiro Neto Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: lmalandrin@pn.com.br

To advise Pinheiro Neto Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Pinheiro Neto Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Pinheiro Neto Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Pinheiro Neto Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Pinheiro Neto Advogados during the course of your relationship with Pinheiro Neto Advogados.

ANEXO XII

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Atribui Rating 'AAA(EXP)sf(bra)' à Proposta de 189ª Emissão de CRIs da Opea; Risco Iguatemi

Brazil Tue 19 Sep, 2023 - 9:50 AM ET

Fitch Ratings - São Paulo - 19 Sep 2023: A Fitch Ratings atribuiu, hoje, o Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(EXP)sf(bra)', com Perspectiva Estável, à proposta de 189ª emissão, em até quatro séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Opea Securitizadora S.A. (Opea), no montante de até BRL500 milhões, em sistema de vasos comunicantes.

A proposta de emissão é lastreada por debêntures emitidas pela Iguatemi S.A. (Iguatemi, 'AAA(bra)'/Perspectiva Estável). Os recursos captados por meio da emissão de debêntures serão utilizados para custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e relativas direta e indiretamente ao desenvolvimento, aquisição, manutenção e reforma dos imóveis.

Os ratings refletem a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de remuneração, até o vencimento final legal de cada série.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ⚡	RATING ⚡
Opea Securitizadora S.A. 2023-1,2,3,4 (Iguatemi)	
2023-1	Natl LT AAA(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable
	Expected Rating

2023-2

NatI LT AAA(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable

Expected Rating

2023-3

NatI LT AAA(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable

Expected Rating

2023-4

NatI LT AAA(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable

Expected Rating

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)**PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING**

Qualidade de Crédito da Devedora Condizente Com a Emissão: A Iguatemi é a emissora das debêntures que lastreiam a proposta de emissão de CRIs. Além da obrigação do pagamento de juros e de amortização das debêntures, a companhia é responsável pelo pagamento de todas as despesas da operação. O rating da Iguatemi reflete sua posição consolidada de negócios como uma das principais operadoras de shopping centers no Brasil, com relevante carteira de propriedades de elevada qualidade e altos índices de ocupação. Maiores informações estão em “Fitch Atribui, Pela Primeira Vez, Rating ‘AAA(bra)’ à Iguatemi S.A.; Perspectiva Estável”, publicado no website da agência.

Estrutura Legal: Os CRIs espelham as debêntures e, portanto, não há qualquer tipo de descasamento. Nas hipóteses de vencimento antecipado das debêntures, pagamentos em atraso por conta do devedor ou qualquer outro evento que impacte as debêntures, a consequência é idêntica para os CRIs. Dessa forma, o risco da operação se baseia na qualidade de crédito da Iguatemi.

Os fundamentos dos ratings listados nas metodologias setoriais aplicáveis, mas não mencionados acima, não são relevantes para esta ação de rating.

SENSIBILIDADE DOS RATINGS

O rating da proposta de emissão de CRIs é atrelado à qualidade de crédito da Iguatemi, devedora das debêntures que lastreiam a operação.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Positiva/Elevação:

-- Os ratings foram atribuídos no nível máximo da escala nacional da Fitch, e, por este motivo, não podem ser elevados.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Negativa/Rebaixamento:

-- Uma deterioração na qualidade de crédito da Iguatemi levaria a um rebaixamento do rating da proposta de emissão em igual proporção.

EMISSÃO

A proposta de emissão das primeira e terceira séries possui remuneração indicativa de Certificado de Depósitos Interbancários (CDI), acrescido de *spread* de até 0,55% e 0,6% ao ano, respectivamente. A proposta de emissão das segunda e quarta séries têm remuneração indicativa de até 105% e 106% do CDI ao ano, respectivamente. As primeira e segunda séries terão amortização em parcela única no vencimento, em outubro de 2028. As terceira e quarta séries serão amortizadas em duas parcelas iguais, em outubro de 2029 e na data de vencimento, em outubro de 2030.

Os pagamentos serão realizados pela Iguatemi na conta do patrimônio separado. A emissão conta, ainda, com um fundo de despesas no montante inicial de BRL70 mil e mínimo de BRL35 mil. Caso o fundo de despesas fique abaixo do valor mínimo, sua recomposição será de responsabilidade da Iguatemi. Há um intervalo de dois dias úteis entre o recebimento do pagamento das debêntures pela securitizadora e o pagamento dos CRIs. Todos os custos e despesas da operação ficarão a cargo da devedora.

Este comunicado contempla informações detidas pela Fitch no momento em que os ratings da proposta de emissão foram atribuídos. Os investidores devem estar cientes de que a transação ainda será concluída, e que mudanças podem ocorrer. Como resultado, os ratings que aparecem neste relatório não refletem os ratings finais, sendo baseados em informações fornecidas pelo emissor até 13 de setembro de 2023.

Os ratings da proposta de emissão dependem de documentos finais que reflitam os já recebidos. O comunicado de ação de rating a ser divulgado pela Fitch na liquidação da transação incluirá os ratings finais e uma análise de qualquer informação relevante que tenha mudado após a publicação deste relatório.

A agência supõe que todas as contrapartes cumprirão suas obrigações contratuais. Desta forma, qualquer descumprimento das partes poderia modificar a avaliação da agência sobre a exposição da transação ao risco de contrapartes. Uma premissa-chave é que as contrapartes da transação determinam as ações corretivas de acordo com o estabelecido nos documentos existentes. Se estas ações divergirem do esperado, a Fitch avaliará novamente a relevância desses riscos.

RATINGS PÚBLICOS COM VÍNCULO DE CRÉDITO A OUTRAS CLASSIFICAÇÕES

O rating da proposta de emissão de CRIs está vinculado ao risco de crédito da Iguatemi, devedora das debêntures que lastreiam a emissão.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS:

A presente publicação é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Resolução CVM nº 9/20.

As informações utilizadas nesta análise são provenientes da Iguatemi S.A.

A Fitch adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na classificação de risco de crédito sejam suficientes e provenientes de fontes confiáveis, incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Fitch não realiza serviços de auditoria e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas.

Histórico dos Ratings:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 19 de setembro de 2023.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo X do Formulário de Referência, disponível em www.fitchratings.com/brasil

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do originador ou de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

A Fitch não realiza processos de diligência dos ativos subjacentes ou a verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros a este relacionado.

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte “Definições de Ratings” em www.fitchratings.com/brasil.

Informações adicionais estão disponíveis em 'www.fitchratings.com' e em 'www.fitchratings.com/site/brasil'.

A Fitch Ratings Brasil Ltda., ou partes a ela relacionadas, pode ter fornecido outros serviços à entidade classificada no período de 12 meses que antecede esta ação de rating de crédito. A lista de outros serviços prestados às entidades classificadas está disponível em <https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil/exigencias-regulatorias/outros-servicos>. A prestação deste serviço não configura, em nossa opinião, conflito de interesses em face da classificação de risco de crédito.

A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador (“sponsor”), subscritor (“underwriter”), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (1º de março de 2023);

-- Metodologia de Ratings em Escala Nacional (22 de dezembro de 2020).

Outras Metodologias Relevantes:

-- Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (14 de março de 2023);

-- Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (11 de janeiro de 2023).

FITCH RATINGS ANALYSTS

Cristina Barretto

Analyst

Analista primário

+55 11 3957 3668

cristina.barretto@fitchratings.com

Fitch Ratings Brasil Ltda.

Alameda Santos, nº 700 – 7º andar Edifício Trianon Corporate - Cerqueira César São Paulo, SP SP Cep 01.418-100

Julia Nunes

Director

Analista secundário

+55 11 4504 2602

julia.nunes@fitchratings.com

Carolina Yaginuma

Director

Presidente do Comitê

+55 11 3957 3658

carolina.yaginuma@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Jaqueline Carvalho

Rio de Janeiro

+55 21 4503 2623

jaqueline.carvalho@thefitchgroup.com

Informações adicionais estão disponíveis em www.fitchratings.com

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

[Metodologia de Ratings em Escala Nacional \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

[Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria \(pub. 11 Jan 2023\) \(including rating assumption sensitivity\)](#)

[Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas \(pub. 01 Mar 2023\)](#)

[Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria \(pub. 14 Mar 2023\)](#)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

Opea Securitizadora S.A. 2023-1,2,3,4 (Iguatemi)

-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todos os ratings de crédito da Fitch estão sujeitos a algumas limitações e termos de isenção de responsabilidade. Por favor, veja no link a seguir essas limitações e termos de isenção de responsabilidade: <http://fitchratings.com/understandingcreditratings>. Além disso, as definições de cada escala e categoria de rating, incluindo definições referentes a inadimplência, podem ser acessadas em <https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil>, em definições de ratings, na seção de exigências regulatórias. Os ratings públicos, critérios e metodologias publicados estão permanentemente disponíveis neste website. O código de conduta da Fitch e as políticas de confidencialidade, conflitos de interesse; segurança de informação (firewall) de afiliadas, compliance e outras políticas e procedimentos relevantes também estão disponíveis neste website, na seção "código de conduta". Os interesses relevantes de diretores e acionistas estão disponíveis em <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. A Fitch pode ter fornecido outro serviço autorizado ou complementar à entidade classificada ou a partes relacionadas. Detalhes

sobre serviço autorizado, para o qual o analista principal está baseado em uma empresa da Fitch Ratings (ou uma afiliada a esta) registrada na ESMA ou na FCA, ou serviços complementares podem ser encontrados na página do sumário do emissor, no website da Fitch.

Ao atribuir e manter ratings e ao produzir outros relatórios (incluindo informações sobre projeções), a Fitch conta com informações factuais recebidas de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza uma apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém uma verificação adequada destas informações de fontes independentes, à medida que estas fontes estejam disponíveis com determinado grau de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e da natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações preexistentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating ou relatório serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir ratings e relatórios, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings e as projeções financeiras e outras informações são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado.

A faixa completa de melhores e piores cenários de ratings de crédito para todas as categorias de rating varia de 'AAA' a 'D'. A Fitch também fornece informações sobre os

melhores cenários de elevação de rating e os piores cenários de rebaixamento de rating (definidos como o 99º percentil de transições de rating, medidos em cada direção) para ratings de crédito internacionais, com base no desempenho histórico. Uma média simples entre classes de ativos apresenta elevações de quatro graduações no melhor cenário de elevação e de oito graduações no pior cenário de rebaixamento no 99º percentil. Os melhores e piores cenários de rating específicos do setor estão listados detalhadamente em <https://www.fitchratings.com/site/re/10238496>

As informações neste relatório são fornecidas "tais como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia, e a Fitch não garante ou atesta que um relatório ou seu conteúdo atenderá qualquer requisito de quem o recebe. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é responsável isoladamente por um rating ou relatório. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou da venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser alterados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxaço sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e underwriters para avaliar o rating dos títulos. Estes preços geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de

registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e da distribuição por meios eletrônicos, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizado para estes assinantes até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Para Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam à utilização por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei de Sociedades (Corporations Act 2001).

A Fitch Ratings, Inc. está registrada na Securities and Exchange Commission dos EUA como uma “Nationally Recognized Statistical Rating Organization” (NRSRO – Organização de Rating Estatístico Reconhecida Nacionalmente). Algumas subsidiárias de ratings de crédito de NRSROs são listadas no Item 3 do NRSRO Form e, portanto, podem atribuir ratings de crédito em nome da NRSRO (consulte <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), mas outras subsidiárias de ratings de crédito não estão listadas no NRSRO Form (as “não-NRSROs”). Logo, ratings de crédito destas subsidiárias não são atribuídos em nome da NRSRO. Porém, funcionários da não-NRSRO podem participar da atribuição de ratings de crédito da NRSRO ou atribuídos em nome dela.

Copyright © 2023 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. 33 Whitehall St, NY, NY 10004. Telefone: 1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Fax: (212) 480-4435. Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados.

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Os ratings de crédito internacionais da Fitch produzidos fora da União Europeia (UE) ou do Reino Unido, conforme o caso, são endossados para uso por entidades reguladas na UE ou no Reino Unido, respectivamente, para fins regulatórios, de acordo com os termos do

Regulamento das Agências de Rating de Crédito da UE ou do Reino Unido (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019 (EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019), conforme o caso. A abordagem da Fitch para endosso na UE e no Reino Unido pode ser encontrada na página de [Regulatory Affairs \(Assuntos Regulatórios\)](#) da Fitch, no site da agência. O status de endosso dos ratings de crédito internacionais é fornecido na página de sumário da entidade, para cada entidade classificada, e nas páginas de detalhes das transações, para transações de finanças estruturadas, no site da Fitch. Estas divulgações são atualizadas diariamente.



IGUATEMI
S.A.



PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 189ª EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em créditos imobiliários devidos pela

IGUATEMI S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS