

**IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.****CNPJ/ME Nº 51.218.147/0001-93****NIRE Nº 35.300.095.618****Companhia Aberta****Capital Autorizado****ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 13 DE OUTUBRO DE 2021****DATA, HORA****E LOCAL**

13 de outubro de 2021, às 09:00 horas, na sede social da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Companhia" e "IESC"), na Rua Angelina Maffei Vita, 200 – 9º andar, CEP: 01455-070, na Cidade e Estado de São Paulo.

**PUBLICAÇÕES E****CONVOCAÇÃO**

Edital de Segunda Convocação publicado, consoante o art. 124 da Lei nº 6.404/76, no Diário Oficial do Estado de São Paulo, nos dias 2, 5 e 6 de outubro de 2021, nas páginas 19, 32, e 24, respectivamente; e no Jornal Valor Econômico nas edições de 2, 5 e 6 de outubro de 2021, nas páginas C6, B7, C3, respectivamente.

**PRESENCAS**

Acionistas representando 135.222.609 do total das ações com direito a voto, correspondentes a 76,56% do total de ações com direito a voto e 52,95% do total de ações em circulação da Companhia (excluídas as ações detidas pelo acionista controlador e pessoas a ele vinculadas), conforme se verifica (i) pelas assinaturas no "Livro de Presença de Acionistas"; e (ii) pelos boletins de voto a distância válidos recebidos por meio da instituição escrituradora das ações da Companhia ou diretamente pela Companhia, nos termos da regulamentação da CVM. Presentes, também, o Sr. Pedro Jereissati, administrador da Companhia, os Srs. Fabio Hironaka Bicudo, Fernando Fontes Lunes, e Renata Bartoli De Noronha Soares membros do Comitê Especial Independente, o Sr. Jorge Moyses Dib Filho, membro do Conselho Fiscal da Companhia, o Sr. Lucas Pasqualini, representante da Meden Consultoria Empresarial Ltda., o Sr. Marcus Vinicius Dias, representante da EY Auditores Independentes, o Sr. Joaquim Pedro Magalhães Spinola, representante do Banco Itaú BBA S/A e a Sra. Luciana Pietro Lorenzo, representante do Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados.

**MESA DIRIGENTE**

Presidente: Sra. Dilene Rodrigues Teixeira

Secretária: Sra. Daniela Tieko Ishikawa Baptista

## **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**

Os documentos e informações relativos às matérias da ordem do dia da Assembleia e os demais documentos e informações previstos nas Instruções da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) foram disponibilizados por meio do Sistema de Informações Periódicas e Eventuais (IPE), nos termos do art. 6º da Instrução CVM nº 481/09, 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](http://www.b3.com.br)) e da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), com 30 (trinta) dias de antecedência da presente data, nos termos da Lei nº 6.404/76 e da regulamentação da CVM aplicável.

## **ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES**

Após a leitura do mapa de votação consolidado dos votos proferidos por meio de boletins de voto a distância, o qual ficou à disposição para consulta dos acionistas presentes, consoante o parágrafo 4º do art. 21-W da Instrução CVM nº 481/2009, foram tomadas as seguintes deliberações, as quais foram todas aprovadas com a maioria dos votos dos acionistas não controladores votantes presentes a esta Assembleia Geral, tendo os acionistas controladores exercido seus direitos de voto somente para atender ao quórum mínimo exigido por lei para a aprovação de tais matérias, de acordo com a decisão tomada pelos acionistas não controladores:

### **(1) APROVAR O AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL DA COMPANHIA, MEDIANTE A CAPITALIZAÇÃO DE PARTE DAS RESERVAS DE LUCROS REGISTRADAS EM 30/06/2021, SEM EMISSÃO DE NOVAS AÇÕES;**

Computados votos a favor por acionistas titulares de 119.262.634 ações, representando 88,20% dos votos válidos, e votos contrários por acionistas titulares de 11.959.975 ações, representando 11,80% dos votos válidos, foi aprovado, por maioria, o aumento do capital social da IESC, através da capitalização de parte do saldo das reservas de lucros da Companhia registradas nas informações financeiras trimestrais da Companhia relativas a 30/06/2021, sem a emissão de novas ações, em conformidade com o disposto no artigo 169, §1º da Lei nº 6.404/76, no valor de R\$ 900.000.000,00, passando o capital social de R\$ 1.306.071.627,82 para R\$ 2.206.071.627,82, mantendo-se inalterado o percentual de participação dos acionistas no capital social da Companhia. Em razão da deliberação tomada, aprovar a alteração do *caput* do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigorar com a redação abaixo:

*“Artigo 5º - O capital social da Companhia é de R\$ 2.206.071.627,82, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 176.611.578 ações ordinárias, sob a forma nominativa e sem valor nominal.”*

No total de votos computados nesta deliberação, se considerados apenas os acionistas não controladores votantes na assembleia, foram computados votos a favor por acionistas titulares de 29.917.364 ações, representando 65,21% dos votos válidos, e votos contrários por acionistas titulares de 15.959.975 ações, representando 34,79% dos votos válidos.

**(2) RATIFICAR A NOMEAÇÃO E CONTRATAÇÃO DA MEDEN CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. PARA PREPARAR O LAUDO DE AVALIAÇÃO DAS AÇÕES DE EMISSÃO DA COMPANHIA A SEREM INCORPORADAS PELA JEREISSATI PARTICIPAÇÕES S.A. (“JEREISSATI”) (“LAUDO DE AVALIAÇÃO”);**

Computados votos a favor por acionistas titulares de 119.262.634 ações, representando 88,20% dos votos válidos, e votos contrários por acionistas titulares de 15.959.975 ações, representando 11,80% dos votos válidos, foi ratificada, por maioria, a nomeação e contratação da empresa especializada Meden Consultoria Empresarial Ltda. (“Meden”) para preparar o laudo de avaliação das ações de emissão da Companhia, pelo seu valor patrimonial, na data-base de 30 de junho de 2021, a serem incorporadas pela Jereissati.

No total de votos computados nesta deliberação, se considerados apenas os acionistas não controladores votantes na assembleia, foram computados votos a favor por acionistas titulares de 29.917.364 ações, representando 65,21% dos votos válidos, e votos contrários por acionistas titulares de 15.959.975 ações, representando 34,79% dos votos válidos.

**(3) DISCUTIR E APROVAR O LAUDO DE AVALIAÇÃO;**

Computados votos a favor por acionistas titulares de 118.749.934 ações, representando 88,15% dos votos válidos, e votos contrários por acionistas titulares de 15.959.975 ações, representando 11,85% dos votos válidos, além de abstenções por acionistas titulares de 512.700 ações, foi aprovado, por maioria, o Laudo de Avaliação, que constitui o Anexo I à presente Ata.

No total de votos computados nesta deliberação, se considerados apenas os acionistas não controladores votantes na assembleia, foram computados votos a favor por acionistas titulares de 29.404.664 ações, representando 64,82% dos votos válidos, e votos contrários por acionistas titulares de 15.959.975 ações, representando 35,18% dos votos válidos, além de abstenções por acionistas titulares de 512.700 ações.

**(4) APROVAR O PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DAS AÇÕES DE EMISSÃO DA COMPANHIA PELA JEREISSATI;**

Computados votos a favor por acionistas titulares de 118.732.734 ações, representando 87,81% dos votos válidos, e votos contrários por acionistas titulares de 16.489.875 ações, representando 12,19% dos votos válidos, foi aprovado, por maioria, o Protocolo e Justificação, firmado entre os administradores da Companhia e da Jereissati, nos termos do artigos 224, 225, 252 e 264 da Lei nº 6.404/76, que estabelece as bases gerais da incorporação de ações da Companhia pela Jereissati, pela qual todas as ações de emissão da IESC que atualmente não são detidas pela Jereissati serão incorporadas pela Jereissati, tornando a IESC uma subsidiária integral da Jereissati (“Operação”). O Protocolo e Justificação constitui o Anexo II à presente Ata.

No total de votos computados nesta deliberação, se considerados apenas os acionistas não controladores votantes na assembleia, foram computados votos a favor por acionistas titulares de 29.387.464 ações, representando 64,06% dos votos válidos, e votos contrários por acionistas titulares de 16.489.875 ações, representando 35,94% dos votos válidos.

**(5) APROVAR A INCORPORAÇÃO DAS AÇÕES DE EMISSÃO DA COMPANHIA PELA JEREISSATI;**

Computados votos a favor por acionistas titulares de 118.732.734 ações, representando 87,81% dos votos válidos, e votos contrários por acionistas titulares de 16.489.875 ações, representando 12,19% dos votos válidos, foi aprovada, por maioria, a Operação, nos termos e condições do Protocolo e Justificação.

Como resultado da Operação, cada ação ordinária de emissão da IESC confere ao seu titular o direito de receber 0,15964 ações ordinárias e 0,31929 ações preferenciais de emissão da Jereissati (“Relação de Substituição”), na forma de Units formadas por 1 (uma) ação ordinária e 2 (duas) ações preferenciais. Assim, para cada 1 (uma) ação ordinária de emissão da IESC, os acionistas não controladores da IESC receberão 0,15964 Units de emissão da Jereissati. Portanto, serão emitidas em favor dos acionistas não controladores da IESC, no total, 13.855.307 ações ordinárias e 27.710.614 ações preferenciais de emissão da Jereissati, que lastrearão 13.855.307 Units, o que representa um prêmio de 16,4% sobre a média ponderada do valor de mercado das suas ações nos 30 (trinta) pregões anteriores a 8 de junho de 2021, conforme negociado pela administração da Jereissati e o Comitê Independente da IESC.

De acordo com o artigo 252, §§1º e 2º, da Lei nº 6.404/76, será garantido o direito de recesso aos acionistas da Companhia dissidentes das deliberações que aprovarem a Operação, observado o disposto no inciso II do caput do art. 137, da Lei das S.A., com relação às ações de que forem titulares, de forma ininterrupta, desde a data da divulgação

do Fato Relevante divulgado pela IESC e pela Jereissati em 07 de junho de 2021 até a data de exercício de tal direito, e que manifestarem expressamente sua intenção de exercer o direito de retirada, no prazo de 30 (trinta) dias, entre os dias 14 de outubro e 16 de novembro de 2021. Nesta data, a Companhia divulgará Aviso aos Acionistas com mais informações sobre o exercício do direito de recesso.

No total de votos computados nesta deliberação, se considerados apenas os acionistas não controladores votantes na assembleia, foram computados votos a favor por acionistas titulares de 29.387.464 ações, representando 64,06% dos votos válidos, e votos contrários por acionistas titulares de 16.489.875 ações, representando 35,94% dos votos válidos.

**(6) AUTORIZAR A SUBSCRIÇÃO, PELOS ADMINISTRADORES DA COMPANHIA, EM FAVOR DOS ACIONISTAS DA IESC, DAS NOVAS AÇÕES ORDINÁRIAS E PREFERENCIAIS A SEREM EMITIDAS PELA JEREISSATI;**

Computados votos a favor por acionistas titulares de 118.732.734 ações, representando 88,15% dos votos válidos, e votos contrários por acionistas titulares de 15.959.975 ações, representando 11,85% dos votos válidos, além de abstenções por acionistas titulares de 529.900 ações, por maioria os administradores da Companhia foram autorizados a subscrever, em nome dos acionistas da Companhia, as novas ações ordinárias e preferenciais a serem emitidas pela Jereissati, na forma de Units. O Aviso aos Acionistas conterá informações detalhadas sobre o crédito das Units aos acionistas da Companhia.

No total de votos computados nesta deliberação, se considerados apenas os acionistas não controladores votantes na assembleia, foram computados votos a favor por acionistas titulares de 29.387.464 ações, representando 64,81% dos votos válidos, e votos contrários por acionistas titulares de 15.959.975 ações, representando 35,19% dos votos válidos, além de abstenções por acionistas titulares de 529.900 ações.

**(7) APROVAR A DISPENSA DO INGRESSO DA JEREISSATI NO SEGMENTO ESPECIAL DE LISTAGEM DO NOVO MERCADO;**

Antes da votação, a Mesa esclareceu que desta deliberação participariam somente os acionistas não controladores presentes nesta Assembleia Geral. Computados votos a favor por acionistas não controladores titulares de 29.312.464 ações, representando 64,64% dos votos válidos, e votos contrários por acionistas não controladores titulares de 16.034.975 ações, representando 35,36% dos votos válidos, além de abstenções por acionistas titulares de 529.900 ações, foi aprovada, por maioria, a dispensa do ingresso da Jereissati no segmento especial de listagem do Novo Mercado, conforme artigo 46, parágrafo único, do Regulamento do Novo Mercado, uma vez que a Operação tem como

premissa a listagem das ações da Jereissati para negociação no Nível 1 da B3, porém com direitos substancialmente similares àqueles exigidos no Regulamento do Novo Mercado, à exceção da existência de ações preferenciais com direitos de voto em determinadas matérias, na forma prevista no Estatuto Social da Jereissati, aprovado na assembleia geral da Jereissati realizada em 1º de outubro de 2021.

**(8) APROVAR A DISPENSA DE REALIZAÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE AÇÕES DE EMISSÃO DA COMPANHIA DE SAÍDA DO SEGMENTO DO NOVO MERCADO DA B3.**

Antes da votação, a Mesa esclareceu que desta deliberação participariam somente os acionistas não controladores presentes nesta Assembleia Geral. Computados votos a favor por acionistas não controladores titulares de 29.312.464 ações, representando 64,89% dos votos válidos, e votos contrários por acionistas não controladores titulares de 15.860.345 ações, representando 35,11% dos votos válidos, além de abstenções por acionistas titulares de 529.900 ações, foi aprovada, por maioria, a dispensa de realização de oferta pública de aquisição de ações de emissão da Companhia de saída do segmento do Novo Mercado da B3, nos termos do artigo 44, do Regulamento do Novo Mercado.

**ENCERRAMENTO**

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

**ASSINATURAS**

---

Dilene Rodrigues Teixeira  
Presidente

---

Daniela Tieko Ishikawa Baptista  
Secretária

**ACIONISTAS PRESENTES:**

---

**JEREISSATI PARTICIPAÇÕES S/A**

p.p. Dilene Rodrigues Teixeira e Daniela Tiekko Ishikawa Baptista

---

**NORGES BANK**

p.p. Ricardo Gimenez

---

**LIS VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES**

**LIS ICATU PREVIDENCIARIO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO**

**LIS ICATU FIFE PREVIDENCIARIO QUALIFICADO FUNDO DE INVESTIME**

P.p. Tito Leandro Carrillo Trindade de àvila

**ACIONISTAS QUE VOTARAM A DISTÂNCIA:**

A Presidente da mesa atesta o recebimento dos votos a distância dos seguintes acionistas:

**T. ROWE P. INTERNATIONAL DISCOVERY FUND**

**CAISSE DE DEPOT ET PLACEMENT DU QUEBEC**

**MERCER QIF FUND PLC**

**FRANKLIN TEMPLETON INVESTMENT FUNDS**

**THE CHURCH COMMISSIONERS FOR ENGLAND**

**VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND**

**VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FD, A SE VAN S F**

ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS ETF  
 FEBE VALOR FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
 T. ROWE PRICE INTERNATIONAL SMALL-CAP EQUITY TRUST  
 FAMA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES  
 VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A  
 TEMPLETON GLOBAL INV TRUST- TEMPLETON EM MKTS SMALL CAP FUND  
 VANGUARD F. T. C. INST. TOTAL INTL STOCK M. INDEX TRUST II  
 FP STUDIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
 EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INVEST DIMENS GROU  
 EMERGING MARKETS SMALL CAPIT EQUITY INDEX NON-LENDABLE FUND  
 EATON VANCE RICHARD BERNSTEIN EQUITY STRATEGY FUND  
 THE DFA INV T CO ON BEH ITS S THE EM SLL CAPS  
 STUDIO MASTER II FUNDO DE INVESTIMENTO ACOES  
 ISHARES PUBLIC LIMITED COMPANY  
 EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND  
 BROWN ADVISORY LATIN AMERICAN FUND  
 CALIFORNIA PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM  
 WISDOMTREE EMERGING MARKETS SMALLCAP DIVIDEND FUND  
 CLUBE DE INVESTIMENTO DOS EMPREGADOS DA VALE INVESTVALE  
 CALIFORNIA STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM  
 SPDR (R) DOW JONES INTERNATIONAL REAL ESTATE ETF  
 STATE ST GL ADV TRUST COMPANY INV FF TAX EX RET PLANS  
 ISHARES MSCI BRAZIL SMALL CAP ETF  
 ISHARES CORE MSCI TOTAL INTERNATIONAL STOCK ETF  
 CORONATION GLOBAL OPPORTUNITIES FUND  
 STUDIO MASTER III FIA  
 CITY OF NEW YORK GROUP TRUST  
 NATIONAL RAILROAD RETIREMENT INVESTMENT TRUST  
 SPDR(R) DOW JONES GLOBAL REAL ESTATE ETF  
 NORTHERN TRUST COLLECTIVE EAFE SMALL CAP INDEX FUND-NON LEND  
 COLLEGE RETIREMENT EQUITIES FUND  
 STUDIO MASTER FIA  
 WEST YORKSHIRE PENSION FUND  
 SPDR SP EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF  
 VANECK VECTORS BRAZIL SMALL-CAP ETF  
 REGIME DE RETRAITE D HYDRO-QUEBEC  
 MANAGED PENSION FUNDS LIMITED  
 NORTHERN FUNDS GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND  
 BOARD OF PENSIONS OF THE EVANGELICAL LUTHERAN CHURCH IN AMER  
 THE REGENTS OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA  
 UNIVERSITY OF WISCONSIN FOUNDATION  
 TREASURER OF THE ST.OF N.CAR.EQT.I.FD.P.TR.  
 ADVANCED SERIES TRUST - AST T. ROWE PRICE GROWTH OPP. PORTF.  
 VANGUARD FIDUCIARY TRT COMPANY INSTIT T INTL STK MKT INDEX T  
 ST ST MSCI EMERGING MKT SMALL CI NON LENDING COMMON TRT FUND  
 NFS LIMITED  
 XTRACKERS INTERNATIONAL REAL ESTATE ETF  
 FLORIDA RETIREMENT SYSTEM TRUST FUND

STUDIO ICATU PREVIDENCIARIO FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTI  
NORTHERN TRUST COLLECTIVE GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND-N L  
PYRAMIS EMERGING MARKETS EQUITY SMALL CAP COMMINGLED POOL  
VANGUARD TOTAL WORLD STOCK INDEX FUND, A SERIES OF  
ISHARES III PUBLIC LIMITED COMPANY  
ISHARES IV PUBLIC LIMITED COMPANY  
STUDIO ICATU 49 PREVIDENCIARIO FIM  
CITI RETIREMENT SAVINGS PLAN  
UPS GROUP TRUST  
SSGA SPDR ETFS EUROPE I PLC  
NORTHERN TRUST COLLECTIVE GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND-LEND  
ISHARES MSCI EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF  
FIDELITY SALEM STREET T: FIDELITY TOTAL INTE INDEX FUND  
PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO  
AQR EMERGING SMALL CAP EQUITY FUND, L.P.  
IBM 401 (K) PLUS PLAN  
EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND B  
PARAMETRIC TAX-MANAGED EMERGING MARKETS FUND  
SPDR DOW JONES GLOBAL REAL ESTATE FUND  
PARAMETRIC TMEC FUND, LP  
SSGATC I. F. F. T. E. R. P. S. S. M. E. M. S. C. I. S. L.F.  
MURILO PINTO DE OLIVEIRA FERREIRA  
ALASKA PERMANENT FUND  
INTERNATIONAL MONETARY FUND  
DUPONT AND RELATED COMPANIES DEFINED CONTRIBUTION PLAN MASTE  
THE MASTER T B J, LTD AS T OF DAIWA BRAZIL STOCK OPEN-RIO WI  
AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK  
CITY OF LOS ANGELES FIRE AND POLICE PENSION PLAN  
T. ROWE PRICE GLOBAL ALLOCATION FUND, INC.  
STATE STREET GLOBAL ALL CAP EQUITY EX-US INDEX PORTFOLIO  
FIDELITY GLOBAL SMALL CAP FUND  
VANGUARD ESG INTERNATIONAL  
STUDIO ABSOLUTO MASTER FIM  
SUNSUPER SUPERANNUATION FUND  
THE MASTER T BK OF JPN, LTD AS T OF NIKKO BR EQ MOTHER FUND  
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: RTB NIKKO B. E. A. M. F.  
FORD MOTOR CO DEFINED BENEF MASTER TRUST  
LOS ANGELES COUNTY EMPLOYEES RET ASSOCIATION  
UTAH STATE RETIREMENT SYSTEMS  
FLEXSHARES MORNINGSTAR EMERGING MARKETS FACTOR TILT INDEX F  
BROWN ADVISORY LATIN AMERICAN FUND LP  
PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEX  
VANGUARD INVESTMENT SERIES PLC / VANGUARD ESG EMER  
WASHINGTON STATE INVESTMENT BOARD  
NTGI-QM COMMON DAC WORLD EX-US INVESTABLE MIF - LENDING  
ISHARES EMERGING MARKETS IMI EQUITY INDEX FUND  
ADVANCED SERIES TRUST - AST T. ROWE PRICE DIVERSIFIED R G P  
VANGUARD INV FUNDS ICVC-VANGUARD FTSE GLOBAL ALL CAP INDEX F

OREGON PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM  
LEGAL AND GENERAL ASSURANCE PENSIONS MNG LTD  
AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK  
CHEVRON UK PENSION PLAN  
VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG GLOBAL ALL CAP U  
ALASKA PREVIDENCIA MASTER FIM  
MILLTRUST INTERNATIONAL INVESTMENTS SPC  
ALASKA BLACK ADVISORY XP SEGUROS FIFE PREVIDENCIA FIM  
ALASKA 100 ICATU PREV FIFE FIM  
ALASKA BLACK INSTITUCIONAL FIA  
ALASKA RANGE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO  
ALASKA BLACK MASTER FIA - BDR NIVEL I  
EQUITAS MASTER SELECTION FIA  
EQUITAS PREVIDENCIA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO  
EQUITAS SELECTON INSTITUCIONAL MASTER FI DE ACOES  
GENIPABU FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
EQUITAS PREV MASTER FIA  
EQUITAS PREVIDENCIARIO XP MASTER FIA  
FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES SAO CONRADO  
EQUITAS MASTER ACOES PREVIDENCIARIO FI  
NORTE INSTITUCIONAL MASTER FIA  
NORTE LONG BIAS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO  
NORTE - NORTE PREVIDENCIA FIFE MASTER FIA  
NORTE LONG ONLY MASTER FIA  
SET FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
VENTOR DOLAR HEDGE MASTER FIM  
VENTOR PREV FIM  
VENTOR IMA-B HEDGE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO  
VENTOR HEDGE MASTER FIM  
VENTOR RETORNO ABSOLUTO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO  
VINCI GAS DIVIDENDOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
VINCI SELECAO FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
CAIXA VINCI VALOR FIA  
CHAPADA DOS VEADEIROS FIA  
FIA SABESPREV VINCI GAS DIVIDENDOS BDR NIVEL I  
CAIXA VINCI VALOR DIVIDENDOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
VINCI EQUILIBRIO PREVIDENCIA BRASILPREV FIFE FUNDO DE INVEST  
VINCI RETORNO REAL FIM  
VINCI PREVIDENCIA FIFE MASTER FIM  
VINCI EQUILIBRIO PREVIDENCIA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MU  
VINCI EQUILIBRIO ICATU PREVIDENCIA MASTER FIM  
LENNOX FIA IE BDR NIVEL I  
TITA ICATU PREVIDENCIA FIM CP  
FIA GUAXE MASTER  
CARNEGIE LLC  
SPX APACHE MASTER FIA  
SPX FALCON MASTER FIA  
SPX FALCON INSTITUCIONAL MASTER FI MULTIMERCADO

**SPX LONG BIAS PREVIDENCIARIO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MU  
SPX PATRIOT MASTER FIA  
APEX MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES  
APEX MASTER LONG BIASED FIM  
APEX LONG BIASED III FIM PREVIDENCIARIO FIFE  
APEX LONG BIASED ICATU FIM PREVIDENCIARIO FIFE  
APEX LONG BIASED ADVISORY XP SEGUROS PREV FIM  
APEX EQUITY HEDGE MASTER II FIM  
APEX LONG BIASED IV FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO PREVI  
APEX INFINITY MASTER LONG BIASED FI EM ACOES  
APEX LONG BIASED II ICATU FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO  
APEX EQUITY HEDGE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO  
APEX LONG ONLY PREV FIPE VI FIA  
APEX EQUITY HEDGE STR FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO  
LYNDOS FIA INVESTIMENTO NO EXTERIOR  
FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CREDITO PRIVADO  
TTBB FIM CP IE  
VENDOME FIM CP IE  
HIX CAPITAL EQUITIES LLC  
DUO HIX CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES  
HIX CAPITAL MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES**

(última página da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, convocada para o dia 13 de outubro de 2021 da  
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A)

**ANEXO I**

**Laudo de Avaliação**

*Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*  
*Laudo de Avaliação do Patrimônio Líquido Contábil apurado*  
*por meio dos livros contábeis.*

Aos Acionistas e Administradores  
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A,  
Rua Angelina Maffei Vita, nº200, Andar 9 - parte  
Jrdim Europa, São Paulo – SP

### **Dados da organização contábil**

1. Meden Consultoria Empresarial Ltda. (“Meden Consultoria”), sociedade estabelecida na cidade do Rio de Janeiro, RJ, na Rua Primeiro de Março, nº 23, pavimento 2, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 27.936.447/0001-23, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Rio de Janeiro sob o n.º CRC/RJ-008590/O-0, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Maurício Emerick Leal, contador, portador do RG n.º 22.115.073-3, inscrito no CPF sob o n.º 113.621.257-41 e no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o n.º CRC/RJ129193/O, residente e domiciliado no Rio de Janeiro – RJ, com escritório no mesmo endereço da representada, nomeada pela administração da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Companhia”), para proceder à avaliação do seu patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2021, para fins de determinar o valor patrimonial da sua ação, de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

### **Objetivo da avaliação**

2. A avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2021 da Companhia tem por objetivo suportar a incorporação de suas ações a valor patrimonial contábil pela sua controladora Jereissati Participações S.A. (“Jereissati”), inscrita no CNPJ nº 60.543.816/0001-93, para fins de atender o que dispõe os artigos 226, da Lei nº6.404/76 (Lei das S.A.).

### **Responsabilidade da administração sobre as informações contábeis**

3. A administração da Companhia é responsável pela escrituração dos livros e elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis brasileiras, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Companhia está descrito no anexo II do laudo de avaliação.

### **Alcance dos trabalhos e responsabilidade do contador**

4. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Companhia em 30 de junho de 2021, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que prevê a aplicação de procedimentos de exame no balanço patrimonial para emissão de laudo de avaliação. Assim,

efetuamos o exame do referido balanço patrimonial da Companhia de acordo com as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo contador e que o trabalho seja planejado e executado com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil apurado para a elaboração de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.

5. A emissão de laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do contador, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no patrimônio líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o contador considera os controles internos relevantes para a elaboração do balanço patrimonial da Companhia para planejar os procedimentos que são apropriados nas circunstâncias, mas, não, para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Companhia. O trabalho inclui, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

## Conclusão

6. Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de **R\$3.455.193.752,73 (três bilhões, quatrocentos e cinquenta e cinco milhões, cento e noventa e três mil, setecentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos)**, conforme balanço patrimonial em 30 de junho de 2021, registrado nos livros contábeis e resumido no Anexo I, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil da Companhia, sendo o valor patrimonial da ação na mesma data base de **R\$19,61687 (dezenove reais e sessenta e um mil seiscentos e oitenta e sete centésimos de milésimo)**, e o valor total a ser incorporado de **R\$ 1.702.518.859,31 (um bilhão, setecentos e dois milhões, quinhentos e dezoito mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e um centavos)**, avaliados de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2021.

Meden Consultoria e Empresarial Ltda.  
CRC/RJ-008590/O-0

**MAURICIO  
EMERICK  
LEAL:113621  
25741** Assinado de forma  
digital por  
MAURICIO EMERICK  
LEAL:11362125741  
Dados: 2021.08.27  
16:48:46 -03'00'  
Maurício Emerick Leal  
Contador  
CRC/RJ-129193/O



Balanco patrimonial levantado em 30 de junho de 2021 da Companhia para fins de incorporação de ações pelo valor patrimonial contábil pela Jereissati.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.	Demonstrações Contábeis
Balanco Patrimonial (Em R\$)	Saldos em 30/06/2021
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>913.270.540,80</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	5.813.592,12
Aplicações Financeiras	790.701.793,16
Aluguéis a Receber	50.986.206,02
Outras Contas a Receber	29.211.428,03
Tributos Correntes a Recuperar	8.956.427,64
Despesas Antecipadas	2.895.883,07
Empréstimos a Receber	13.000.000,16
Outros Ativos Circulantes	11.705.210,60
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>5.310.533.554,29</b>
<b>ATIVO REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>664.931.289,53</b>
Aplicações Financeiras	482.040.475,73
Clientes	5.708.000,00
Outras Contas a Receber	52.206.715,75
Com Pessoas Ligadas	32.199.228,66
Operações de Swap	84.831.494,30
Depósitos Judiciais	7.788.386,40
Outros Ativos não Circulantes	156.988,69
<b>PARTICIPAÇÃO EM CONTROLADAS</b>	<b>3.328.323.158,09</b>
<b>OUTROS INVESTIMENTOS</b>	<b>20.899.022,14</b>
<b>INTANGÍVEL</b>	<b>13.909.600,86</b>
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>6.552.044,22</b>
<b>PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS</b>	<b>1.275.918.439,45</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>6.223.804.095,09</b>

<i>Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.</i>	<i>Demonstrações Contábeis</i>
<i>Balço Patrimonial (Em R\$)</i>	<i>Saldos em 30/06/2021</i>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>355.021.449,64</b>
Obrigações Sociais e Trabalhistas	17.495.492,03
Fornecedores	5.379.993,95
Outras Obrigações Fiscais Federais	3.692.020,92
Obrigações Fiscais Municipais	6.591.781,34
Financiamentos	282.342.791,37
Debêntures	9.125.339,40
Dividendos a Pagar	25.000.600,00
Outras Contas a Pagar Circulante	3.021.622,47
Débitos com Controladas	2.371.808,16
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>2.413.588.892,73</b>
Financiamentos	956.514.093,99
Debêntures	1.188.977.257,07
Partes Relacionadas	1.574.690,79
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos S/Ex.Fut	164.638.622,29
PIS sobre as Receitas Diferidas	3.841.240,87
COFINS sobre as Receitas Diferidas	17.721.424,35
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	56.948.261,03
Provisões para Contingências	23.350.410,93
Outras Provisões	22.891,41
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.455.193.752,73</b>
Capital Social	1.275.656.902,33
Ágio na Emissão de Ações	452.081.714,90
Outras Reservas de Capital	4.866.663,14
Ações em Tesouraria	(10.460.735,80)
Reserva Legal	140.605.712,92
Retenção de Lucros	1.273.690.052,50
Resultado do Período	318.753.442,74
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>6.223.804.095,09</b>
<b>CÁLCULO DO VALOR PATRIMONIAL DA AÇÃO EM 30/06/2021</b>	
Patrimônio Líquido em 30/06/2021	3.455.193.752,73
Quantidade de Ações do Capital, líquido das Ações em Tesouraria	176.133.777
<b>VALOR PATRIMONIAL DA AÇÃO EM 30/06/2021</b>	<b>19,61687</b>
Ações de Iguatemi incorporadas por JPSA	86.788.507
Valor Patrimonial da Ação	19,61687
<b>VALOR PATRIMONIAL DAS AÇÕES INCORPORADAS</b>	<b>1.702.518.859,31</b>

## PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS DA COMPANHIA

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pela Companhia é como segue:

### a) Moeda funcional e de apresentação

A Companhia, com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, na cidade de São Paulo - SP, tem por objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, a intermediação na locação de espaços promocionais, a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras companhias como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer outra forma permitida por lei

### b) Caixa e equivalentes de caixa

Este grupo é representado pelos saldos de caixa e contas bancárias caixa e em aplicações financeiras de curtíssimo prazo, de alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

### c) Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por: (i) fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 3,09% até 30 de junho de 202. A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos não exclusivos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos. (ii) aplicação em um fundo de investimento internacional de longo prazo, sujeito a variação cambial. (iii) aplicações financeiras compromissadas da instituição financeira Itaú Unibanco S/A, estão classificadas como custo amortizado pelo CPC 48 em função de sua característica, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) com vencimentos em 19 de junho de 2023 e 17 de setembro de 2025

### d) Aluguéis a Receber, Clientes e Outras contas a receber – Circulante e Longo prazo

Representados substancialmente por:

- ✂ Aluguéis e vendas de pontos comerciais a receber pelo direito de uso do espaço imobiliário, sendo as coparticipações faturadas de acordo com contratos e reconhecidas no resultado em função do prazo do aluguel contratado; e

- ✂ *Linearização de desconto, representado pela política de desconto adotada pela Companhia em função da pandemia do COVID-19, em caráter de parceria com os lojistas. Estas concessões denominadas “Descontos período COVID-19”, serão linearizados por um período de quarenta e oito meses, de acordo com o prazo remanescente do contrato padrão de locação, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16.*
- ✂ *A Companhia e suas controladas adotaram o cálculo da perda esperada do contas a receber com base na elaboração de uma “matriz de provisão”, levando em conta dados históricos de inadimplência que já incluem os efeitos da COVID-19 e definiram um percentual de provisionamento para cada faixa de vencimento da carteira de recebíveis.*

**e) Partes relacionadas – Ativo e Passivo**

*A Companhia realiza, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas representadas pelas empresas do Grupo Jereissati, que são realizadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições definidas pela Administração.*

**f) Investimentos**

*Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial. Investimentos em empresas controladas em conjunto (“joint ventures”) Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. Os investimentos em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido, e não são consolidados.*

**g) Imobilizado**

*Demonstrado ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear.*

**h) Propriedades para investimentos**

*Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear e incluindo custos da transação. O valor contábil inclui os custos de empréstimos, custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os*

critérios de reconhecimento forem satisfeitos, excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são mantidas a valor de custo, mas tendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

Na data base deste laudo o valor justo estimado pela companhia para as propriedades para investimentos montou a R\$13.606.013 mil, para uma área útil locada própria de 484 mil m<sup>2</sup>.

**i) Intangível**

Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e são submetidos a teste anual de perda de seu valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são também submetidos a teste de “impairment” para análise do seu valor recuperável.

**j) Redução ao valor recuperável de ativos de longa duração**

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de “impairment” sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indiquem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma eventual perda é reconhecida por um montante pelo qual o saldo contábil do ativo excede seu montante recuperável. O valor recuperável é o maior valor entre valor justo do ativo menos o custo de vender e seu valor em uso. Para a avaliação ao valor recuperável, os ativos são agrupados ao menor nível para o qual existam UGC - Unidades Geradoras de Caixa, o qual é identificada de acordo com o segmento operacional.

**k) Ajuste a valor presente**

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

**l) Deterioração de ativos financeiros**

A Companhia avalia, na data do encerramento do exercício ou em intervalos inferiores, se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está deteriorado.

*Um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros é considerado deteriorado quando existirem evidências objetivas da redução de seu valor recuperável, sendo estas evidências o resultado de um ou mais eventos que ocorreram após o reconhecimento inicial do ativo, e quando houver impacto nos fluxos de caixa futuros estimados.*

**m) Financiamentos**

*Os financiamentos estão apresentados pelo custo amortizado atualizados pelas variações monetárias ou cambiais e acrescidos de juros incorridos até a data do encerramento do período.*

*Os custos de transação incorridos são mensurados ao custo amortizado e reconhecidos no passivo, reduzindo o saldo de empréstimos e financiamentos, sendo apropriados ao resultado no decorrer do período de vigência dos contratos.*

**n) Debêntures**

*Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers nos quais a Companhia é titular de participação; (b) a aquisição de maior participação; (c) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em redes de menor porte; (d) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (e) o refinanciamento de obrigações financeiras vincendas.*

*As debêntures não são conversíveis e foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, tendo a Oferta sido efetivada de acordo com o resultado do procedimento de “bookbuilding”.*

*As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX.*

**o) Impostos**

*A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais.*

**p) Passivos financeiros e instrumentos de patrimônio**

*Os instrumentos de dívida ou de patrimônio emitidos pela Companhia e suas controladas são classificados como passivos financeiros ou como instrumento de patrimônio, respeitando a substância contratual da transação.*

**q) Provisão para contingências**

*A Companhia e suas investidas vêm se defendendo, nas esferas judicial e administrativa, de processos de natureza fiscal, trabalhista e cível. Dessa forma, foi*

constituída provisão para perdas em valores considerados suficientes para cobrir prováveis desembolsos futuros.

**r) Capital Social**

Em 30 de junho de 2021, o capital social integralizado da Companhia é de R\$1.306.072 mil. Em 10 de maio de 2021, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária o aumento do capital social no valor de R\$ 44.344 mil mediante capitalização de reserva de lucros sem emissão de novas ações, sendo representado por 176.611.578 ações ordinárias sem valor nominal. O capital social realizado da Companhia é de R\$1.275.657 mil, devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$30.415 mil em conta redutora de patrimônio líquido.

**ANEXO II**

**Protocolo e Justificação**

---

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DAS AÇÕES DE  
EMIÇÃO DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. PELA  
JEREISSATI PARTICIPAÇÕES S.A.**

Os administradores das sociedades abaixo qualificadas:

(a) **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, companhia aberta com sede na Rua Angelina Maffei Vita, 200, 9º andar (parte), Jardim Paulistano, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 51.218.147/0001-93, (“**IESC**”); e

(b) **JEREISSATI PARTICIPAÇÕES S.A.**, companhia aberta com sede na Rua Angelina Maffei Vita, 200, 9º andar (parte), Jardim Paulistano, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.543.816/0001-93 (“**Jereissati**” e, em conjunto com IESC, as “**Companhias**”),

resolvem firmar, nos termos dos artigos 224, 225, 252 e 264 da Lei nº 6.404/76, e conforme as orientações e recomendações do Parecer de Orientação CVM nº 35, de 01 de setembro de 2008 (“**Parecer CVM 35**”), o presente protocolo e justificação da incorporação das ações de emissão da IESC pela Jereissati, que será submetida à aprovação dos acionistas das Companhias, em assembleias gerais extraordinárias convocadas para tal fim, da seguinte forma (“**Protocolo e Justificação**”):

1. Descrição, motivos e fins da operação, e o interesse das Companhias na sua realização.

1.1. Conforme Fato Relevante conjunto divulgado pelas Companhias em 07 de junho de 2021, os Conselhos de Administração das Companhias deliberaram dar início a um processo visando a uma reorganização societária das Companhias (“**Fato Relevante Inicial**”).

1.2. A reorganização societária consiste na incorporação de ações da IESC pela Jereissati, nos termos do art. 252 e do art. 264 da Lei nº 6.404/76, pela qual todas as ações de emissão da IESC que atualmente não são detidas pela Jereissati serão incorporadas pela Jereissati, tornando a IESC uma subsidiária integral da Jereissati (“**Operação**”). Com a conclusão da Operação, a totalidade das ações de emissão da IESC passarão a ser de titularidade da Jereissati, tornando a IESC uma subsidiária integral desta última, que passará a ter a denominação “Iguatemi S.A.”. Os acionistas da IESC que tiverem suas ações incorporadas à Jereissati receberão em substituição novas ações ordinárias e preferenciais de emissão da Jereissati, na forma de certificados de depósito de valores mobiliários (*units*), cada um formado por 1 (uma) ação ordinária e 2 (duas) ações preferenciais de emissão da Jereissati.

1.3. A Operação permitirá a criação da Iguatemi S.A., que reunirá a totalidade das bases acionárias da IESC e da Jereissati em uma única companhia aberta, que terá suas ações negociadas no segmento de listagem Nível 1 da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), com um *free float* estimado de 45% superior ao atual *free float* da IESC e capacidade adicional para realizar novos investimentos e aquisições estratégicas.

1.4. A aprovação da Operação não afetará o registro da Jereissati como companhia aberta e as *units* de sua emissão passarão a ser negociadas no Nível 1 de governança da B3. A IESC terá o seu registro de companhia aberta convertido de categoria “A” para categoria “B”, tendo em vista que, como resultado da Operação, a IESC passará a ser uma subsidiária integral da

---

---

Jereissati e manterá as debêntures e certificados de recebíveis imobiliários por ela emitidos e em circulação.

1.5. Com a implementação da Operação, será promovida a adesão da Jereissati ao segmento de listagem Nível 1 da B3, sendo certo, contudo, que o Estatuto Social da Jereissati garantirá aos seus acionistas, inclusive os atuais acionistas da IESC, direitos substancialmente similares àqueles garantidos pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3, exceção feita apenas à possibilidade de emissão de ações preferenciais.

1.6. A aprovação da Operação estará sujeita ao voto favorável da maioria dos acionistas não controladores votantes nas Assembleias Gerais das Companhias, de forma que os votos do acionista controlador não serão determinantes para a aprovação da Operação e somente serão proferidos para atender ao quórum mínimo exigido por lei para aprová-la, em linha com o que decidirem os titulares da maioria das ações em circulação, conquanto sejam necessários para a implementação da Operação.

1.7. As etapas da Operação contempladas neste Protocolo e Justificação são indissociáveis, interdependentes e vinculadas entre si, fazendo parte de um negócio jurídico único, cuja consumação estará sujeita às aprovações societárias aplicáveis, sendo premissa da Operação que cada uma das etapas não terá eficácia, individualmente, senão com a aprovação das demais etapas.

## 2. Propósito e principais benefícios da Operação

2.1. A unificação das bases acionárias das Companhias permitirá o aumento da sua capacidade de investimento e crescimento, sem o aumento do endividamento, colocando as Companhias em uma posição mais favorável para participar das oportunidades futuras de consolidação, combinações de negócios e aquisição de ativos estratégicos, aumentando a sua relevância no mercado imobiliário brasileiro.

2.2. As administrações das Companhias confiam que todas essas vantagens e benefícios se reverterão em favor do conjunto dos seus acionistas, que, caso a Operação seja implementada, passarão a ser todos acionistas da Jereissati, que irá deter, direta e indiretamente, a totalidade dos ativos imobiliários e operacionais da IESC.

2.3. As administrações das Companhias acreditam que essa nova estrutura, com base acionária concentrada na Jereissati, também acarretará na redução significativa das atuais despesas gerais e administrativas, em função da redução da duplicidade de órgãos deliberativos, além de proporcionar a realização de créditos e outros benefícios fiscais.

2.4. Além disso, as administrações das Companhias confiam que a implementação de mecanismos de governança e controle reforçarão a gestão e controles internos dos órgãos da administração e o alinhamento total de interesses entre todos os acionistas da Jereissati, conforme detalhado no Fato Relevante Inicial.

## 3. Manifestação do Comitê Independente IESC, Relação de Substituição e Frações.

3.1. A despeito das administrações das Companhias terem decidido, voluntariamente, submeter a aprovação da Operação à maioria dos acionistas não controladores votantes nas assembleias gerais das Companhias, os membros independentes do Conselho de Administração da IESC,

---

---

adicionalmente, conforme recomendação contida no Parecer CVM 35, aprovaram a constituição, em caráter transitório, de um comitê estatutário especial independente, formado por 3 (três) membros não administradores, todos independentes e com notória capacidade técnica, com a atribuição de negociar a relação de substituição aplicável à Operação e submeter suas recomendações ao Conselho de Administração da IESC (“**Comitê Independente da IESC**”).

3.2. Conforme recomendação do Parecer CVM 35, os acionistas da IESC aprovaram, em Assembleia Geral realizada em 08 de julho de 2021, a inclusão de disposição transitória no Estatuto Social para regulamentar os termos e condições de funcionamento do Comitê Independente da IESC. Em reunião realizada na mesma data, os membros independentes do Conselho de Administração aprovaram a eleição dos membros do Comitê Especial Independente.

3.2.1. O Comitê Independente da IESC, depois de instalado, recebeu diretamente das Companhias as informações requeridas para apoiar o Comitê Independente da IESC na negociação da Operação.

3.2.2. Após a conclusão das análises realizadas pelo Comitê Independente da IESC, o Comitê Independente da IESC e a administração da Jereissati realizaram as negociações que culminaram na proposta de relação de substituição das ações referida abaixo.

3.3. Os Conselhos de Administração das Companhias entendem que a relação de substituição negociada pelo Comitê Independente da IESC com a administração da Jereissati e por eles recomendada é justa e desinteressada. Portanto, propõe-se que, como resultado da Operação, cada 1 (uma) ação ordinária de emissão da IESC confira ao seu titular o direito de receber 0,15964 ações ordinárias e 0,31929 ações preferenciais de emissão da Jereissati (“**Relação de Substituição**”), na forma de Units representativas de 1 (uma) ação ordinária e 2 (duas) ações preferenciais. Dessa forma, para cada 1 ação ordinária de emissão da IESC, os acionistas não controladores da IESC receberão 0,15964 *units* de emissão da Jereissati. Caso a Operação seja aprovada, serão emitidas em favor dos acionistas não controladores da IESC, no total, 13.855.307 ações ordinárias e 27.710.614 ações preferenciais de emissão da Jereissati, que lastrearão 13.855.307 *units*.

3.4. A Relação de Substituição será submetida à aprovação dos acionistas das Companhias, em suas respectivas Assembleias Gerais Extraordinárias, convocadas para deliberar sobre a Operação.

3.5. A Relação de Substituição levou em consideração que não ocorrerá, até a aprovação nas respectivas Assembleias Gerais Extraordinárias, qualquer declaração, pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou instituição de programas de incentivo ou de ações destinadas aos seus executivos (*stock options*) por parte da IESC ou da Jereissati, exceto por dividendos que, nesta data, já tenham sido declarados mas ainda não tenham sido pagos pela Jereissati e IESC, exceto por dividendos que, nesta data, já tenha sido declarados mas ainda não tenham sido pagos pela Jereissati.

3.6. Frações. As eventuais frações de ações da Jereissati decorrentes da Operação serão agrupadas em números inteiros para, em seguida, serem alienadas em leilão na B3, após a consumação da Operação, nos termos de aviso aos acionistas a ser oportunamente divulgado. Os valores auferidos em tal venda serão disponibilizados líquidos de taxas aos acionistas da

---

---

IESC titulares das respectivas frações, proporcionalmente à sua participação em cada ação alienada.

#### 4. Data-Base, avaliações e tratamento das variações patrimoniais.

4.1. Propõe-se que a Operação seja realizada com base nos balanços patrimoniais auditados da IESC e da Jereissati, levantados em 30 de junho de 2021 e auditados pela EY (“**Data-Base**”).

4.2. A administração de Jereissati contratou a Meden Consultoria Empresarial Ltda. (“Meden”) para proceder à avaliação e determinar o valor das ações de emissão da IESC a serem incorporadas ao patrimônio da Jereissati, com base no seu valor patrimonial, cujo resultado é objeto do laudo de avaliação que constitui o Anexo I ao presente Protocolo e Justificação (“**Laudo de Avaliação**”), o qual estabelece que as ações de emissão da IESC a serem incorporadas ao patrimônio da Jereissati, na Data-Base, valem, pelo menos, R\$ 1.702.518.859,31.

4.3. A indicação da Meden será submetida à ratificação pela Assembleia Geral Extraordinária da Jereissati que examinar este Protocolo e Justificação, nos termos do artigo 227, §1º, da Lei nº 6.404/76.

4.4. Adicionalmente, em observância ao disposto no artigo 264 da Lei nº 6.404/76 e no artigo 8º da Instrução CVM nº 565, a administração da Jereissati também contratou a Meden para calcular a relação de substituição das ações dos acionistas da IESC por ações da Jereissati, com base no valor do patrimônio líquido das ações de ambas as Companhias, avaliados os dois patrimônios segundo os mesmos critérios e na Data-Base, a preços de mercado. O cálculo preparado pela Meden é objeto do Laudo de Avaliação que constitui o Anexo II ao presente Protocolo e Justificação, e foi preparado para os fins do artigo 264 da Lei nº 6.404/76.

4.4.1. Segundo o laudo de avaliação apresentado pela Meden, o valor patrimonial, a preços de mercado, na Data-Base, (i) das ações de emissão da IESC a serem incorporadas ao patrimônio da Jereissati, é de R\$(mil) 6.673.747 ; e (ii) da Jereissati é de R\$(mil) 3.449.752 . Desse modo, a aplicação da relação de substituição teórica baseada em tal critério resultaria na emissão de 0,9653 ação da Jereissati para cada ação ordinária da IESC, relação essa menos vantajosa para os acionistas da IESC do que aquela negociada e efetivamente proposta pelas administrações das Companhias.

4.5. A Meden declara (i) não existir qualquer conflito ou comunhão de interesses, atual ou potencial, com as Companhias, com seus acionistas, ou, ainda, no tocante à Operação; e (ii) não terem as Companhias, seus acionistas e/ou administradores, direcionado, limitado, dificultado ou praticado quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das suas conclusões.

4.6. As variações patrimoniais relativas às ações de emissão da IESC a serem incorporadas ao patrimônio da Jereissati, apuradas a partir da Data-Base, serão apropriadas pela Jereissati.

#### 5. Direito de retirada e modificação do capital social da Jereissati.

5.1. De acordo com o disposto no Art. 252, §§1º e 2º da Lei nº 6.404/76, será garantido direito de retirada aos acionistas da IESC e da Jereissati dissidentes das deliberações que aprovarem a

---

---

Operação, com relação às ações de que forem titulares, de forma ininterrupta, desde a data da divulgação do Fato Relevante Inicial até a data de exercício de tal direito, e que manifestarem expressamente sua intenção de exercer o direito de retirada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de publicação das atas das Assembleias Gerais das Companhias que aprovarem a Operação.

5.2. A importância a ser paga a título de reembolso corresponderá ao valor do patrimônio líquido por ação das Companhias, calculado tomando-se por base os respectivos balanços patrimoniais auditados das Companhias levantados em 31.12.2020, aprovados nas assembleias gerais ordinárias da IESC e da Jereissati, realizadas em 22 de abril de 2021 e 27 de abril de 2021, respectivamente. Os valores do direito de retirada correspondem a (i) R\$ 18,39 por ação ordinária da Jereissati e (ii) R\$17,82 por ação ordinária da IESC, sem prejuízo do direito de levantamento de balanço especial, na forma prevista na Lei nº 6.404/76.

5.3. O aumento de capital da Jereissati em razão da Operação será de R\$ 1.702.518.859,31, dos quais R\$ 357.528.960,46 serão destinados ao capital social e R\$ 1.344.989.898,85 serão registrados como ágio na emissão de ações.

## 6. Outras alterações estatutárias da Jereissati.

6.1. Além da aprovação da Operação, serão submetidas à aprovação dos acionistas da Jereissati propostas de (a) alteração do Estatuto Social, na forma do Anexo III a este Protocolo, para, entre outras alterações, prever a criação de ações preferenciais, com direito a voto em determinadas matérias a serem detalhadas no Estatuto Social da Jereissati, e direito a dividendos ou outros proventos distribuídos em valores equivalentes a 3 (três) vezes aqueles a que farão jus as ações ordinárias, além de outras vantagens na forma prevista no Estatuto Social; (b) conversão voluntária das ações ordinárias de emissão da Jereissati em ações preferenciais, na proporção de 3 (três) ações ordinárias para cada ação preferencial; (c) adesão da Jereissati ao segmento especial de listagem do Nível 1 da B3; (d) criação de programa de units, sendo que cada *unit* será composta por 1 (uma) ação ordinária e 2 (duas) ações preferenciais de emissão da Jereissati; (e) ampla reforma do Estatuto Social para (i) conferir vantagens e direitos às ações preferenciais e ordinárias na forma do item 6 do Fato Relevante Inicial; e (ii) adesão a práticas constantes do Regulamento do Novo Mercado, alteração da estrutura geral da administração e outros mecanismos que reforcem o compromisso com a governança corporativa.

6.2. A administração da IESC submeterá aos seus acionistas, além da proposta de incorporação de suas ações pela Jereissati, propostas de (a) dispensa do ingresso da Jereissati no segmento especial de listagem do Novo Mercado; e (b) dispensa de realização de oferta pública de aquisição de ações de saída do segmento do Novo Mercado da B3.

6.3. Propõe-se, ainda, que a Jereissati, uma vez aprovada a Operação, passe a adotar a denominação “Iguatemi S.A.”.

## 7. Aprovações Societárias

7.1. A efetivação da Operação dependerá da prática dos seguintes atos (“**Aprovações Societárias**”):

- (a) assembleia geral extraordinária da IESC para, entre outros, (i) aprovar o Protocolo e Justificação da Operação; (ii) aprovar a incorporação das ações de sua emissão pela
-

---

Jereissati; (iii) autorizar a subscrição, por seus administradores, em favor dos acionistas da IESC, das novas ações ordinárias e preferenciais a serem emitidas pela Jereissati; (iv) aprovar a dispensa do ingresso da Jereissati no segmento especial de listagem do Novo Mercado; e (v) aprovar a dispensa de realização de oferta pública de aquisição de ações de saída do segmento do Novo Mercado da B3; e

- (b) assembleia geral extraordinária da Jereissati para (i) alteração do Estatuto Social para criação de ações preferenciais, com direito a voto em determinadas matérias a serem detalhadas no Estatuto Social da Jereissati, e direito a dividendos ou outros proventos distribuídos em valores equivalentes a 3 (três) vezes aqueles a que farão jus as ações ordinárias; (ii) conversão voluntária das ações ordinárias de emissão da Jereissati em ações preferenciais, na proporção de 3 (três) ações ordinárias para cada ação preferencial; (iii) adesão da Jereissati ao segmento especial de listagem do Nível 1 da B3; (iv) criação de programa de units, sendo que cada *unit* será composta por 1 (uma) ação ordinária e 2 (duas) ações preferenciais de emissão da Jereissati; (v) aprovar o Protocolo e Justificação da Operação; (vi) ratificar a contratação da Meden, para proceder à preparação do Laudo de Avaliação; (vii) aprovar o Laudo de Avaliação; (viii) aprovar a incorporação, pela Jereissati, das ações de emissão da IESC; (ix) aprovar o aumento do capital social a ser subscrito e integralizado pelos administradores da IESC, em favor dos seus acionistas, com a alteração do Art. 5º do Estatuto Social da Jereissati; (x) alterar a denominação social da Jereissati para “Iguatemi S.A.”; (xi) alteração do Estatuto Social para conferir vantagens e direitos às ações preferenciais e ordinárias na forma do item 6 do Fato Relevante Inicial; e (xii) ampla reforma do Estatuto Social para adesão a práticas constantes do Regulamento do Novo Mercado, alteração da estrutura geral da administração e outros mecanismos que reforçam o compromisso com a governança corporativa.

7.2. Além disso, no contexto da Operação e previamente à deliberação sobre a incorporação de ações, será submetida aos acionistas da IESC proposta de aumento do capital social da IESC, no valor de R\$ 900.000.000,00, passando de R\$ 1.306.071.627,82 para R\$ 2.206.071.627,82, mediante a capitalização de parte do saldo das reservas de lucros da IESC registradas nas informações financeiras trimestrais da Companhia relativas a 30 de junho de 2021, em conformidade com o disposto no artigo 169, §1º da Lei nº 6.404/76, sem bonificação emissão de novas ações, mantendo-se inalterado o percentual de participação dos acionistas no capital social da IESC.

## 8. Tratamento Tributário da Operação

8.1. Eventual imposto de renda incidente na Operação será suportado pelos seus respectivos contribuintes, assim entendidos aqueles que eventualmente auferirem algum ganho de capital em decorrência da Operação.

8.2. No caso de acionistas não residentes da IESC, diante da responsabilidade tributária pela retenção e recolhimento de eventual imposto de renda atribuída à Jereissati, tais acionistas deverão disponibilizar o valor do eventual imposto de renda devido até a data da Operação, bem como o documento hábil e idôneo que comprove o custo de aquisição das ações da IESC.

---

---

## 9. Disposições Gerais

9.1. Todos os documentos mencionados neste Protocolo e Justificação estarão à disposição dos acionistas das Companhias em suas respectivas sedes sociais a partir desta data, nos sites de Relações com Investidores da IESC (<https://ri.iguatemi.com.br/>) e da Jereissati (<https://www.jereissati.com.br/>), bem como nos *websites* da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

9.2. Este Protocolo e Justificação somente poderá ser alterado por meio de instrumento escrito e será regido pelas leis da República Federativa do Brasil, ficando eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir todas as questões oriundas deste Protocolo e Justificação, com a renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

9.3. Assinatura Eletrônica. Os signatários reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Protocolo e Justificação e de seus termos, nos moldes do artigo 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do artigo 10, parágrafo segundo, da Medida Provisória nº 2.220-2/ 2001 (a “MP nº 2.220-2”), como, por exemplo, por meio do upload deste Protocolo e Justificação e aposição de suas respectivas assinaturas eletrônicas na plataforma DocuSign (<https://account.docuSign.com/>).

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam os administradores das Companhias o presente Protocolo e Justificação em três vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

São Paulo, 31 de agosto de 2021.

*(página de assinaturas na sequência)*

---

---

*[página de assinaturas do Protocolo e Justificação de Incorporação das Ações de Emissão da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. pela Jereissati Participações S.A.]*

Administração da  
**IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**

Administração da  
**JEREISSATI PARTICIPAÇÕES S.A.**

Testemunhas:

1.

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:  
CPF:

2.

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:  
CPF:

---

---

ANEXO I  
LAUDO DE AVALIAÇÃO

---

*Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*  
*Laudo de Avaliação do Patrimônio Líquido Contábil apurado*  
*por meio dos livros contábeis.*

Aos Acionistas e Administradores  
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A,  
Rua Angelina Maffei Vita, nº200, Andar 9 - parte  
Jrdim Europa, São Paulo – SP

### **Dados da organização contábil**

1. Meden Consultoria Empresarial Ltda. (“Meden Consultoria”), sociedade estabelecida na cidade do Rio de Janeiro, RJ, na Rua Primeiro de Março, nº 23, pavimento 2, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 27.936.447/0001-23, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Rio de Janeiro sob o n.º CRC/RJ-008590/O-0, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Maurício Emerick Leal, contador, portador do RG n.º 22.115.073-3, inscrito no CPF sob o n.º 113.621.257-41 e no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o n.º CRC/RJ129193/O, residente e domiciliado no Rio de Janeiro – RJ, com escritório no mesmo endereço da representada, nomeada pela administração da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Companhia”), para proceder à avaliação do seu patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2021, para fins de determinar o valor patrimonial da sua ação, de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

### **Objetivo da avaliação**

2. A avaliação do patrimônio líquido contábil em 30 de junho de 2021 da Companhia tem por objetivo suportar a incorporação de suas ações a valor patrimonial contábil pela sua controladora Jereissati Participações S.A. (“Jereissati”), inscrita no CNPJ nº 60.543.816/0001-93, para fins de atender o que dispõe os artigos 226, da Lei nº6.404/76 (Lei das S.A.).

### **Responsabilidade da administração sobre as informações contábeis**

3. A administração da Companhia é responsável pela escrituração dos livros e elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis brasileiras, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Companhia está descrito no anexo II do laudo de avaliação.

### **Alcance dos trabalhos e responsabilidade do contador**

4. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Companhia em 30 de junho de 2021, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que prevê a aplicação de procedimentos de exame no balanço patrimonial para emissão de laudo de avaliação. Assim,

efetuamos o exame do referido balanço patrimonial da Companhia de acordo com as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo contador e que o trabalho seja planejado e executado com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil apurado para a elaboração de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.

5. A emissão de laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do contador, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no patrimônio líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o contador considera os controles internos relevantes para a elaboração do balanço patrimonial da Companhia para planejar os procedimentos que são apropriados nas circunstâncias, mas, não, para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Companhia. O trabalho inclui, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

## Conclusão

6. Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de **R\$3.455.193.752,73 (três bilhões, quatrocentos e cinquenta e cinco milhões, cento e noventa e três mil, setecentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos)**, conforme balanço patrimonial em 30 de junho de 2021, registrado nos livros contábeis e resumido no Anexo I, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil da Companhia, sendo o valor patrimonial da ação na mesma data base de **R\$19,61687 (dezenove reais e sessenta e um mil seiscentos e oitenta e sete centésimos de milésimo)**, e o valor total a ser incorporado de **R\$ 1.702.518.859,31 (um bilhão, setecentos e dois milhões, quinhentos e dezoito mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e um centavos)**, avaliados de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2021.

Meden Consultoria e Empresarial Ltda.  
CRC/RJ-008590/O-0

**MAURICIO  
EMERICK  
LEAL:113621  
25741**  
Assinado de forma digital por MAURICIO EMERICK LEAL:11362125741  
Dados: 2021.08.27 16:48:46 -03'00'  
Maurício Emerick Leal  
Contador  
CRC/RJ-129193/O



Balanco patrimonial levantado em 30 de junho de 2021 da Companhia para fins de incorporação de ações pelo valor patrimonial contábil pela Jereissati.

<i>Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.</i>	<i>Demonstrações Contábeis</i>
<i>Balanco Patrimonial (Em R\$)</i>	<i>Saldos em 30/06/2021</i>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>913.270.540,80</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	5.813.592,12
Aplicações Financeiras	790.701.793,16
Aluguéis a Receber	50.986.206,02
Outras Contas a Receber	29.211.428,03
Tributos Correntes a Recuperar	8.956.427,64
Despesas Antecipadas	2.895.883,07
Empréstimos a Receber	13.000.000,16
Outros Ativos Circulantes	11.705.210,60
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>5.310.533.554,29</b>
<b>ATIVO REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>664.931.289,53</b>
Aplicações Financeiras	482.040.475,73
Clientes	5.708.000,00
Outras Contas a Receber	52.206.715,75
Com Pessoas Ligadas	32.199.228,66
Operações de Swap	84.831.494,30
Depósitos Judiciais	7.788.386,40
Outros Ativos não Circulantes	156.988,69
<b>PARTICIPAÇÃO EM CONTROLADAS</b>	<b>3.328.323.158,09</b>
<b>OUTROS INVESTIMENTOS</b>	<b>20.899.022,14</b>
<b>INTANGÍVEL</b>	<b>13.909.600,86</b>
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>6.552.044,22</b>
<b>PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS</b>	<b>1.275.918.439,45</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>6.223.804.095,09</b>

<i>Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.</i>	<i>Demonstrações Contábeis</i>
<i>Balço Patrimonial (Em R\$)</i>	<i>Saldos em 30/06/2021</i>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>355.021.449,64</b>
Obrigações Sociais e Trabalhistas	17.495.492,03
Fornecedores	5.379.993,95
Outras Obrigações Fiscais Federais	3.692.020,92
Obrigações Fiscais Municipais	6.591.781,34
Financiamentos	282.342.791,37
Debêntures	9.125.339,40
Dividendos a Pagar	25.000.600,00
Outras Contas a Pagar Circulante	3.021.622,47
Débitos com Controladas	2.371.808,16
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>2.413.588.892,73</b>
Financiamentos	956.514.093,99
Debêntures	1.188.977.257,07
Partes Relacionadas	1.574.690,79
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos S/Ex.Fut	164.638.622,29
PIS sobre as Receitas Diferidas	3.841.240,87
COFINS sobre as Receitas Diferidas	17.721.424,35
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	56.948.261,03
Provisões para Contingências	23.350.410,93
Outras Provisões	22.891,41
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.455.193.752,73</b>
Capital Social	1.275.656.902,33
Ágio na Emissão de Ações	452.081.714,90
Outras Reservas de Capital	4.866.663,14
Ações em Tesouraria	(10.460.735,80)
Reserva Legal	140.605.712,92
Retenção de Lucros	1.273.690.052,50
Resultado do Período	318.753.442,74
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>6.223.804.095,09</b>
<b>CÁLCULO DO VALOR PATRIMONIAL DA AÇÃO EM 30/06/2021</b>	
Patrimônio Líquido em 30/06/2021	3.455.193.752,73
Quantidade de Ações do Capital, líquido das Ações em Tesouraria	176.133.777
<b>VALOR PATRIMONIAL DA AÇÃO EM 30/06/2021</b>	<b>19,61687</b>
Ações de Iguatemi incorporadas por JPSA	86.788.507
Valor Patrimonial da Ação	19,61687
<b>VALOR PATRIMONIAL DAS AÇÕES INCORPORADAS</b>	<b>1.702.518.859,31</b>

## PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS DA COMPANHIA

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pela Companhia é como segue:

### a) Moeda funcional e de apresentação

A Companhia, com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, na cidade de São Paulo - SP, tem por objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, a intermediação na locação de espaços promocionais, a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras companhias como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer outra forma permitida por lei

### b) Caixa e equivalentes de caixa

Este grupo é representado pelos saldos de caixa e contas bancárias caixa e em aplicações financeiras de curtíssimo prazo, de alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

### c) Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por: (i) fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 3,09% até 30 de junho de 202. A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos não exclusivos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos. (ii) aplicação em um fundo de investimento internacional de longo prazo, sujeito a variação cambial. (iii) aplicações financeiras compromissadas da instituição financeira Itaú Unibanco S/A, estão classificadas como custo amortizado pelo CPC 48 em função de sua característica, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) com vencimentos em 19 de junho de 2023 e 17 de setembro de 2025

### d) Aluguéis a Receber, Clientes e Outras contas a receber – Circulante e Longo prazo

Representados substancialmente por:

- ✂ Aluguéis e vendas de pontos comerciais a receber pelo direito de uso do espaço imobiliário, sendo as coparticipações faturadas de acordo com contratos e reconhecidas no resultado em função do prazo do aluguel contratado; e

- ✂ *Linearização de desconto, representado pela política de desconto adotada pela Companhia em função da pandemia do COVID-19, em caráter de parceria com os lojistas. Estas concessões denominadas “Descontos período COVID-19”, serão linearizados por um período de quarenta e oito meses, de acordo com o prazo remanescente do contrato padrão de locação, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16.*
- ✂ *A Companhia e suas controladas adotaram o cálculo da perda esperada do contas a receber com base na elaboração de uma “matriz de provisão”, levando em conta dados históricos de inadimplência que já incluem os efeitos da COVID-19 e definiram um percentual de provisionamento para cada faixa de vencimento da carteira de recebíveis.*

**e) Partes relacionadas – Ativo e Passivo**

*A Companhia realiza, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas representadas pelas empresas do Grupo Jereissati, que são realizadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições definidas pela Administração.*

**f) Investimentos**

*Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial. Investimentos em empresas controladas em conjunto (“joint ventures”) Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. Os investimentos em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido, e não são consolidados.*

**g) Imobilizado**

*Demonstrado ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear.*

**h) Propriedades para investimentos**

*Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear e incluindo custos da transação. O valor contábil inclui os custos de empréstimos, custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os*

critérios de reconhecimento forem satisfeitos, excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são mantidas a valor de custo, mas tendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

Na data base deste laudo o valor justo estimado pela companhia para as propriedades para investimentos montou a R\$13.606.013 mil, para uma área útil locada própria de 484 mil m<sup>2</sup>.

**i) Intangível**

Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e são submetidos a teste anual de perda de seu valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são também submetidos a teste de “impairment” para análise do seu valor recuperável.

**j) Redução ao valor recuperável de ativos de longa duração**

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de “impairment” sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indiquem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma eventual perda é reconhecida por um montante pelo qual o saldo contábil do ativo excede seu montante recuperável. O valor recuperável é o maior valor entre valor justo do ativo menos o custo de vender e seu valor em uso. Para a avaliação ao valor recuperável, os ativos são agrupados ao menor nível para o qual existam UGC - Unidades Geradoras de Caixa, o qual é identificada de acordo com o segmento operacional.

**k) Ajuste a valor presente**

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

**l) Deterioração de ativos financeiros**

A Companhia avalia, na data do encerramento do exercício ou em intervalos inferiores, se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está deteriorado.

*Um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros é considerado deteriorado quando existirem evidências objetivas da redução de seu valor recuperável, sendo estas evidências o resultado de um ou mais eventos que ocorreram após o reconhecimento inicial do ativo, e quando houver impacto nos fluxos de caixa futuros estimados.*

**m) Financiamentos**

*Os financiamentos estão apresentados pelo custo amortizado atualizados pelas variações monetárias ou cambiais e acrescidos de juros incorridos até a data do encerramento do período.*

*Os custos de transação incorridos são mensurados ao custo amortizado e reconhecidos no passivo, reduzindo o saldo de empréstimos e financiamentos, sendo apropriados ao resultado no decorrer do período de vigência dos contratos.*

**n) Debêntures**

*Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers nos quais a Companhia é titular de participação; (b) a aquisição de maior participação; (c) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em redes de menor porte; (d) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (e) o refinanciamento de obrigações financeiras vincendas.*

*As debêntures não são conversíveis e foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, tendo a Oferta sido efetivada de acordo com o resultado do procedimento de “bookbuilding”.*

*As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX.*

**o) Impostos**

*A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais.*

**p) Passivos financeiros e instrumentos de patrimônio**

*Os instrumentos de dívida ou de patrimônio emitidos pela Companhia e suas controladas são classificados como passivos financeiros ou como instrumento de patrimônio, respeitando a substância contratual da transação.*

**q) Provisão para contingências**

*A Companhia e suas investidas vêm se defendendo, nas esferas judicial e administrativa, de processos de natureza fiscal, trabalhista e cível. Dessa forma, foi*

constituída provisão para perdas em valores considerados suficientes para cobrir prováveis desembolsos futuros.

**r) Capital Social**

Em 30 de junho de 2021, o capital social integralizado da Companhia é de R\$1.306.072 mil. Em 10 de maio de 2021, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária o aumento do capital social no valor de R\$ 44.344 mil mediante capitalização de reserva de lucros sem emissão de novas ações, sendo representado por 176.611.578 ações ordinárias sem valor nominal. O capital social realizado da Companhia é de R\$1.275.657 mil, devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$30.415 mil em conta redutora de patrimônio líquido.

---

ANEXO II  
LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS LÍQUIDOS A PREÇOS DE MERCADO

---



Iguatemi Empresa de  
Shopping Centers

Jereissati  
Participações S.A.

Laudos:  
**MA-0078/21**  
30 de agosto de  
2021

**MEDEN**  
CONSULTORIA



JEREISSATI PARTICIPAÇÕES S.A.,  
Rua Angelina Maffei Vita, 200 Jd Paulistano  
São Paulo - SP  
30 de agosto de 2021

Prezado Senhor Alexandre Jereissati Legey,

A Meden Consultoria Empresarial Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.936.447/0001-23, apresenta a seguir laudo de apuração do valor do Patrimônio Líquido a Mercado de Jereissati Participações S.A. ("Jereissati"), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.543.816/0001-93 e de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Iguatemi"), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93, denominadas em conjunto como "Grupo", avaliadas segundo os mesmos critérios e na mesma data, para fins do artigo 264 da Lei das S.A., de acordo com a Proposta comercial MA-0078/21.

MEDEN CONSULTORIA  
Rua 1º de Março, 23 – pav.2  
Rio de Janeiro  
CEP: 20010-000  
Tel.(21) 2507-3552

Agradecemos a oportunidade de assessorá-los e nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

\_\_\_\_\_  
Meden Consultoria Empresarial Ltda.

ANTONIO  
LUIZ FEIJO  
NICOLAU

Assinado de forma digital por ANTONIO LUIZ FEIJO NICOLAU  
Dados: 2021.08.30 11:15:29 -03'00'

\_\_\_\_\_  
Antonio Luiz Feijó Nicolau



# Índice

Índice .....	2
Sumário Executivo .....	3
Informações sobre o Avaliador .....	4
Notas Importantes .....	8
Informações sobre as Companhias Avaliadas.....	9
Base de Informações e Critérios da Avaliação .....	15
Resumo dos Critérios Gerais de Avaliação .....	17
Avaliação do Patrimônio Líquido a Mercado de Iguatemi.....	25
Avaliação do Patrimônio Líquido a Mercado de Jereissati .....	28
Relação de Troca .....	29
Conclusão .....	30
Anexos .....	31



## Sumário Executivo

A Meden Consultoria Empresarial Ltda. (“Meden Consultoria”), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 27.936.447/0001-23, foi contratada para apurar o cálculo da relação de substituição das ações de Jereissati e Iguatemi, avaliadas segundo os mesmos critérios e na mesma data, conforme previsto no artigo 264 da Lei 6.404/76 (“Lei das S.A.”).

Neste contexto, o presente laudo de avaliação tem por objetivo dar suporte à operação societária na qual a Jereissati incorporará as ações da Iguatemi, atendendo aos termos e fins previstos no artigo 264 da Lei das S.A.

A metodologia utilizada para a avaliação de ambas as companhias foi a do Patrimônio Líquido a Preços de Mercado, considerando que a administração da empresa não se valeu desta metodologia para a avaliação das empresas que resultou na determinação da relação de troca proposta. Desta forma, conforme previsto no § 2º do Art. 6º, da Instrução CVM nº 565/15 entendeu-se que esta metodologia é apta para a atendimento ao artigo 264 da Lei das S.A.

## Resumo dos Resultados

A tabela abaixo resume as conclusões encontradas neste relatório cuja data-base é de 30 de junho de 2021:

IGUATEMI	Valor Contábil Consolidado	Valor a Mercado	JEREISSATI	Valor Contábil Controladora	Valor a Mercado
<b>Total Ativo</b>	<b>7.031.203</b>	<b>11.915.998</b>	<b>Total Ativo</b>	<b>1.987.079</b>	<b>3.620.628</b>
Ativo Circulante	1.594.010	1.594.010	Ativo Circulante	41.871	41.871
Ativo Não Circulante	5.437.193	10.321.988	Ativo Não Circulante	1.945.208	3.578.757
<b>Total do Passivo</b>	<b>3.565.080</b>	<b>5.242.251</b>	<b>Total do Passivo</b>	<b>170.801</b>	<b>170.876</b>
Passivo Circulante	555.959	555.959	Passivo Circulante	29.757	29.757
Passivo Não Circulante	3.009.121	4.686.292	Passivo Não Circulante	141.044	141.119
<b>PL Iguatemi</b>	<b>3.466.123</b>	<b>6.673.747</b>	<b>PL Jereissati</b>	<b>1.816.278</b>	<b>3.449.752</b>
# Ações Iguatemi <sup>1</sup>		176.133.777	# Ações Jereissati <sup>1</sup>		87.889.174
Valor por Ação (R\$)		37,89	Valor por Ação (R\$)		39,25
<b>RELAÇÃO DE TROCA<sup>2</sup></b>		<b>0,9653</b>			

<sup>1</sup> Ações líquidas de tesouraria

<sup>2</sup> Ações de Jereissati para cada uma ação de Iguatemi



## Informações sobre o Avaliador

A Meden Consultoria é uma empresa habilitada para exercer os trabalhos de peritos avaliadores para os processos de fusão, cisão, incorporação e afins nos mais diversos segmentos econômicos que incluem atividades empresariais em empreendimentos relacionados à concessão e/ou permissão de obras e serviços públicos, construção civil, telecomunicações, siderurgia e metalurgia, geração de energia, construção naval e serviços.

A seguir, apresenta-se o currículo dos principais profissionais envolvidos na elaboração e revisão deste estudo de avaliação:

**Antonio Nicolau** – CEO da Meden Consultoria. Advogado, com experiência de mais de 40 anos. Foi durante dez anos auditor externo de Big 4, Diretor de Obrigações Corporativas de Instituição Financeira de grande porte durante dez anos e a mais de 20 anos atua no mercado de consultoria.

**Fellipe Franco Rosman** – Sócio-Diretor da Meden Consultoria. Economista pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RIO) e Contador pela Universidade Estácio de Sá (UNESA), com cursos de especialização em matemática na Universidade

Federal Fluminense (UFF) e psicologia na Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), há mais de 10 anos atua no mercado de avaliação de negócios em empresa especializada, tendo vasta experiência em treinamentos técnicos nas áreas de finanças, avaliação de ativos e normas de avaliação.

**Maurício Emerick Leal** - Sócio-Diretor da Meden Consultoria. Mestre em Administração (FGV-RJ), Economista pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e Contador pela Universidade Estácio de Sá (UNESA), com cursos na ESADE Business School (Barcelona) e INDEG-ISCTE Executive Education (Lisboa), atua no mercado de avaliação há mais de 10 anos como Gerente Executivo em empresa especializada, líder de equipe nas áreas de Business Valuation, Gestão Imobiliária, Gestão de Ativo Fixo. Coursou o BV 301 - Avaliação de Ativos Intangíveis pelo Institute of International Business Valuers (IIBV), joint venture da ASA com o CICBV (Canadian Institute of Chartered Business Valuers).

**Lucas Pasqualini de Lima** – Sócio-Diretor da Meden Consultoria. Engenheiro pela Universidade Federal Fluminense (UFF), com graduação sanduíche na Universitat Politècnica de Catalunya



(UPC) na Espanha, com Cursos de Extensão em Finanças e Contabilidade pela University of La Verne, nos Estados Unidos e de Pós-graduação em Direito Societário e Mercados de Capitais pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Desde 2013 atua no mercado de avaliações como analista de negócios em transações corporativas como reestruturações societárias, avaliação de empresas, *corporate finance*, gestão de ativo imobilizado, avaliação imobiliária, entre outros projetos.

**João Arthur Paes de Miranda Santos** – Sócio-Diretor da Meden Consultoria, Economista pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RIO), com cursos de especialização em matemática (FGV) e pós-graduação na UC Berkeley – CA, atuou por 8 anos no mercado financeiro nas áreas de Operações e *Private Equity* e por 4 anos no mercado de avaliação de negócios em empresa especializada, tendo vasta experiência em avaliação de empresas, operações de M&A, entre outros.

**ANTONIO  
LUIZ FEIJO  
NICOLAU** Assinado de forma digital por ANTONIO LUIZ FEIJO NICOLAU  
Dados: 2021.08.30 11:16:39 -03'00'

---

**Antonio Nicolau**

**FELLIPE FRANCO  
ROSMAN:11141  
150700** Assinado de forma digital por FELLIPE FRANCO ROSMAN:11141150700  
Dados: 2021.08.30 11:18:23 -03'00'

---

**Fellipe Franco Rosman**

**MAURICIO  
EMERICK  
LEAL:11362125741** Assinado de forma digital por MAURICIO EMERICK LEAL:11362125741  
Dados: 2021.08.30 11:17:16 -03'00'

---

**Maurício Emerick Leal**

**LUCAS  
PASQUALINI DE  
LIMA:140936077  
61** Assinado de forma digital por LUCAS PASQUALINI DE LIMA:14093607761  
Dados: 2021.08.30 11:19:03 -03'00'

---

**Lucas Pasqualini de Lima**

**JOAO ARTHUR  
PAES DE MIRANDA  
SANTOS:11404385  
738** Assinado de forma digital por JOAO ARTHUR PAES DE MIRANDA SANTOS:11404385738  
Dados: 2021.08.30 11:19:28 -03'00'

---

**João Arthur Paes de Miranda Santos**

Seguindo as normas internas da Meden Consultoria, este relatório foi realizado pela equipe técnica descrita acima e revisado por um dos seus sócios responsáveis.

Ainda, a Meden Consultoria, junto com seus sócios e avaliadores declara:

- ✳ Não ser titular de nenhum título de valores mobiliários de emissão das companhias objeto deste relatório;
- ✳ Não ter conflito de interesses ou conhecimento sobre existência de circunstâncias relevantes que comprometam nossa posição de independência em relação a este trabalho;  
e
- ✳ Não possui outras informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam impactar o Laudo de Avaliação.



A equipe envolvida, na sua trajetória profissional, já participou de centenas de projetos envolvendo avaliações em empresas de todos os portes e segmentos, inclusive de capital aberto. Relacionamos abaixo alguns dos trabalhos recentes elaborados pela equipe da Meden Consultoria:

Oi S.A – Em Recuperação Judicial e Telemar Norte Leste S.A. – Em Recuperação Judicial	Laudo de avaliação do Patrimônio Líquido a Mercado de Oi S.A. e Telemar Norte Leste S.A. para fins de cálculo de relação de troca de ações, para fins de atendimento o art. 264 da Lei das S.A.
Andrade Gutierrez Participação S.A.	Laudos de avaliação do Patrimônio Líquido Contábil para fins de incorporação e relação de troca da Andrade Gutierrez Concessões S.A., de acordo com o previsto nos art. 226, 227 e 264 da Lei das S.A.
Ideiasnet S.A.	Laudos de avaliação da Ideiasnet S.A. e de sua investida Padtec S.A., para fins de determinação da relação de substituição de ações da Ideiasnet por ações da Padtec, para fins de atendimento ao art. 264 da Lei das S.A.
Gerdau S.A.	Laudos de avaliação do Patrimônio Líquido Contábil para fins de incorporação e relação de troca da Gerdau Aços Especiais, Gerdau América Latina e Itaguaí, de acordo com o previsto nos art. 226, 227 e 264 da Lei das S.A.
Andrade Gutierrez S.A.	Laudo de avaliação do valor contábil do acervo líquido da Andrade Gutierrez S.A. para fins de atender os art. 226 e 229 da Lei das S.A.
Grupo PDG	Em Recuperação Judicial– Laudo de avaliação para determinar o valor justo da dívida renegociada com base no Plano de Recuperação Judicial do Grupo.
Sete Brasil e Recuperandas – Em Recuperação Judicial	Elaboração de Estudo Técnico do Plano de Recuperação Judicial do Grupo, de acordo com os incisos I e II da Lei nº 11.101/2005.
Serede – Serviços de Rede S.A.	Laudo de avaliação do Patrimônio Líquido Contábil da Rede Conecta Serviços de Rede S.A., de acordo com os art. 226, 227 da Lei das S.A.



## Notas Importantes

A leitura das informações a seguir é imprescindível para a compreensão das limitações de responsabilidade do presente relatório:

- ✘ As projeções apresentadas neste documento são fruto de discussões técnicas envolvendo todas as partes, sendo importante enfatizar que a Meden Consultoria não é responsável e não fornece garantias quanto à efetivação dessas;
- ✘ Declaramos não ter conflito de interesses ou conhecimento sobre existência de circunstâncias relevantes que comprometam nossa posição de independência em relação a este trabalho. Notadamente, ressaltamos que nossos honorários não estão de forma alguma vinculados a nossa conclusão.
- ✘ Declaramos não ter conhecimento de qualquer ação da Contratante com a intenção de direcionar, limitar ou dificultar nossos trabalhos, inclusive no que tange a prática de atos que possam ter comprometido nosso acesso a informações relevantes para nossa conclusão;
- ✘ Este relatório não representa, sob nenhuma hipótese, aconselhamento ou recomendação por parte da Meden Consultoria, sendo a decisão a respeito da utilização das informações aqui contidas de responsabilidade única e exclusiva daquele que o acessar. Dessa forma, a Meden Consultoria, seus sócios e profissionais são isentos de responsabilidade sobre qualquer prejuízo decorrente da efetivação da transação na qual este relatório se insere;
- ✘ O escopo deste trabalho não inclui auditoria de demonstrações financeiras. Adicionalmente, este trabalho não deve ser apresentado ou distribuído a terceiros sem a prévia autorização da Meden Consultoria;
- ✘ Reservamo-nos o direito de revisar os cálculos incluídos neste relatório e de revisar nossa opinião caso tenhamos conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão deste relatório;
- ✘ Assumimos, a não ser quando comunicados do contrário, que inexistem ônus ou gravames atingindo as sociedades objeto da nossa avaliação;
- ✘ A Meden Consultoria não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas, nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso deste Laudo;
- ✘ O processo de aprovação interna deste Laudo incluiu a revisão metodológica e de cálculos pela liderança da equipe envolvida no trabalho, incluindo os sócios responsáveis pela avaliação.



# Informações sobre as Companhias Avaliadas

## Jereissati Participações S.A.

**GRUPO JEREISSATI** A Jereissati Participações S.A. é uma companhia aberta com ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa) sob o ticker JPSA3 cujas principais receitas 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 passado no Ceará com atividades no comércio têxtil, diversificou suas atividades através da Companhia Imobiliária Jereissati em 1946 e da compra da Metalúrgica La Fonte, em 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.

Atualmente, a Jereissati encontra-se localizada na Cidade de São Paulo.

Em 1996, a Jereissati tomou a decisão de acrescer 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. O início desta atividade remonta aos fins de 1979, através de sua controlada Iguatemi, anteriormente denominada La Fonte Empresa de Shopping Centers S.A., a qual adquiriu os ativos da Construtora Alfredo Mathias, que incluíam uma participação no Iguatemi São Paulo. O Iguatemi São Paulo foi o primeiro empreendimento desse tipo construído no Brasil, no ano de 1966. A partir desta aquisição, O Grupo Jereissati começou a diversificar suas atividades na área de shopping centers.

Atualmente, o principal investimento da Companhia é no segmento de negócio de Shopping Centers representado pela sua participação na Iguatemi.

Abaixo, demonstramos o balanço patrimonial da Jereissati em 30 de junho de 2021, data base da presente avaliação:

<b>JEREISSATI PARTICIPAÇÕES S.A</b>	
<b>Balanço Patrimonial (Em R\$ mil)</b>	<b>SALDO EM 30/06/2021</b>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>41.871</b>
Caixa e equivalentes de caixa	29.340
Tributos a recuperar	127
Outros ativos	12.404
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>1.945.208</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>190.854</b>
Aplicações financeiras LP	172.220
Tributos diferidos	3.751
Outros valores a receber	14.883
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>1.754.349</b>
Participações Societárias	1.754.349
- Iguatemi 50,73%	1.752.068
- EDSP 66 96,54%	1.253
- Alium 50%	50
- Outras	978
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>3</b>
<b>INTANGÍVEL</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.987.079</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>29.757</b>
Obrigações sociais e trabalhistas	3302
Fornecedores	107
Tributos e contribuições a recolher	97
Empréstimos e financiamentos	19.326
Outras obrigações	6.925
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>141.044</b>
Empréstimos e financiamentos	102.347
Outras obrigações	27.700
Provisões	10.997
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.816.278</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>1.987.079</b>



## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.



Empresa de Shopping Centers SA

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. foi

constituída em 1979 como uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, tendo sido transformada em sociedade por ações em 1983. A Iguatemi é a empresa do Grupo Jereissati voltada para o segmento de shopping centers no Brasil, possuindo participação em 14 shopping centers, 2 outlets e 3 torres comerciais.

Nos anos que seguiram sua fundação, foram inaugurados diversos projetos como: (i) Iguatemi Campinas, em 1980 (ii) Iguatemi Porto Alegre, em 1983; (iii) Praia de Belas, em 1991; (iv) Market Place São Paulo, em 1995; (v) Iguatemi Rio, em 1996; (vi) Iguatemi Caxias do Sul, em 1996; e (vii) Iguatemi São Carlos, em 1997.

Em fevereiro de 2007, a Iguatemi abriu seu capital na bolsa de valores de São Paulo, 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.

Em 2019, a Iguatemi lançou sua plataforma e-commerce de marketplace, o Iguatemi 365, reunindo, na data do lançamento, mais de 90 marcas em um só lugar. Trata-se de um e-commerce premium, com a curadoria da marca Iguatemi, oferecendo para o cliente de todo o Brasil a experiência Iguatemi 24 horas por dia, 365 dias por ano e, em 2020, de qualquer lugar. Este meio digital fortalecerá o físico (*off-line*), aproveitando a estrutura da loja, integrando estoque e respeitando a precificação.

Os shoppings da Iguatemi são voltados para o público de classes "A" e "B" e estão inseridos nos centros comerciais mais desenvolvidos do Brasil (regiões Sudeste, Sul e Centro-Oeste), em localizações privilegiadas nas principais cidades do país. A empresa atua também no desenvolvimento de projetos multiuso, no entorno dos shopping centers, a fim de capturar as sinergias entre os shopping centers e tais empreendimentos.



Abaixo, demonstramos o balanço patrimonial de Iguatemi em 30 de junho de 2021 na data base da avaliação:

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.	
Balanço Patrimonial (Em R\$ mil)	CONSOLIDADO 30/06/2021
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.594.010</b>
Caixa e equivalentes de caixa	1.294.879
Clientes	216.958
Estoques	22.272
Impostos a recuperar	22.055
Despesas antecipadas	12.129
Outros créditos	25.717
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>5.437.193</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>806.865</b>
Aplicações de longo prazo	566.871
Clientes	180.829
Partes relacionadas	46.363
Outros créditos	12.802
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>4.484.220</b>
Part. societárias	144.466
Ágio	3.495
Outros investimentos	21.213
Propriedades para investimento	4.315.046
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>36.832</b>
<b>INTANGÍVEL</b>	<b>109.276</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>7.031.203</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>555.959</b>
Empréstimos e financiamentos	464.080
Fornecedores	14.883
Impostos e contribuições a pagar	18.718
Obrigações sociais	24.577
Outras contas a pagar	33.701
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>3.009.121</b>
Partes relacionadas	1.575
Empréstimos e financiamentos	2.702.552
Impostos e contribuições a pagar	30.329
Outros passivos	7.269
Provisões	25.442
IR Diferido	241.954
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.466.123</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>7.031.203</b>



## MERCADO DE ATUAÇÃO

A Associação Brasileira de Shoppings Centers – Abrasce define como “Shopping Center” os empreendimentos com Área Bruta Locável (ABL), normalmente, superior a 5 mil m<sup>2</sup>, formados por diversas unidades comerciais, com administração única e centralizada, que pratica aluguel fixo e percentual. Na maioria das vezes, dispõe de lojas âncoras e vagas de estacionamento compatível com a legislação da região onde está instalado.

O mercado de Shoppings Centers no Brasil teve origem em 1966, com a abertura do Shopping Iguatemi, o primeiro empreendimento deste tipo, na cidade de São Paulo. O segundo Shopping brasileiro surgiu em 1971, em Brasília, seguido por outros 4 empreendimentos na década de 70.

As décadas de 80 e 90 foram marcadas pelo grande número de Shoppings abertos em todo o país, alavancados principalmente por investimentos realizados pelos fundos de pensão, em especial os de órgãos públicos, uma vez que os gestores destes fundos viam estes ativos como de natureza segura e um retorno relevante, segundo estudos de empresas do setor.

Desde então, o investimento de empresas e fundos não parou, levando o Brasil a aproximadamente 600 shoppings espalhados por todo o país em 2020.

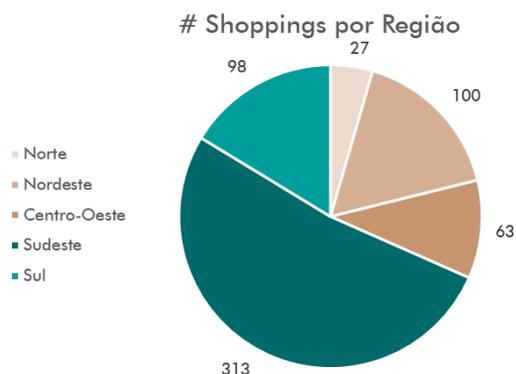
O gráfico a seguir mostra a evolução no número de shoppings centers nos últimos quinze anos:



Fonte: ABL

Naturalmente, a maioria destes estabelecimentos está localizada na região Sudeste, que concentra a maior parcela do poder aquisitivo do país.

A distribuição dos shoppings do Brasil está demonstrada abaixo:



Fonte: ABL

O setor de shopping centers viveu um grande crescimento a partir de 2007, aproveitando o bom momento da economia brasileira, com maior acesso a crédito e forte crescimento do PIB, o que propiciou diversas inaugurações e expansão da Área Bruta Locável (ABL). Neste período, a indústria se profissionalizou e oito empresas de shopping centers abriram capital no período entre 2007 e 2011, entre eles a Iguatemi (2007), aumentando seus respectivos níveis de governança corporativa e possibilitando o crescimento de seus portfólios de ativos.

Este período de forte crescimento da indústria durou até 2014, quando se iniciou a recessão econômica no país com a deterioração de diversos indicadores, como aumento da taxa de

juros, aumento do desemprego, queda na confiança do consumidor e do consumo. A partir daí, as vendas passaram a crescer em ritmo mais lento, porém sempre positivo, até a chegada da pandemia de Covid-19 no início de 2020.

O comércio em geral, mas especialmente o setor dos shoppings centers, foi fortemente atingido pela crise gerada pela pandemia do novo coronavírus. A restrição de circulação de pessoas e o fechamento (obrigatório ou voluntário) de estabelecimentos em todo o mundo, além dos novos hábitos de consumo que devem diminuir, ao menos em parte, permanentemente a preferência do consumidor por compras em lojas físicas, e da opção por lazer relacionado às salas de cinema e jogos, muitas vezes localizados em shoppings.

Nesse cenário, o faturamento do setor em 2020 encolheu 33,2% em comparação à 2019, segundo censo da Abrasce. Esse valor chegou a quase 90% no mês de abril. Esse panorama refletiu também no aumento da vacância, que praticamente dobrou de 4,7% em 2019 para 9,3% em 2020.

A expectativa, no entanto, é de recuperação: a associação estima um crescimento de 9,5% para o ano de 2021, apesar de ainda existirem muitas incertezas em relação ao futuro do setor.

# Base de Informações e Critérios da Avaliação

## Base de Informações

Na elaboração deste trabalho foram utilizados como insumos, dentre outros, as seguintes informações e documentos disponibilizados à Meden Consultoria:

- ✳ DF's auditadas históricas;
- ✳ Balancetes das companhias na data-base de 30 de junho de 2021;
- ✳ Organograma do Grupo;
- ✳ Estudos de avaliação das propriedades para investimento das companhias;
- ✳ Entrevistas com membros das companhias avaliadas;
- ✳ Informações gerenciais dos principais ativos e passivos das companhias;
- ✳ Dados públicos sobre o setor de atuação das companhias avaliadas; e
- ✳ Outras informações disponibilizadas, inclusive de forma verbal através de reuniões e discussões técnicas com a Administração da companhia.

## Critérios da Avaliação

A metodologia adotada para a avaliação de ambas as empresas foi a do Patrimônio Líquido à Preços de Mercado, utilizando como base o balancete das companhias em 30 de junho de 2021, conforme previsto no § 2º do Art. 6º, da Instrução CVM nº 565/15 e demais documentos listados acima.

O intuito da metodologia do Patrimônio Líquido à Preços de Mercado é o de verificar o somatório dos valores de ativos e passivos de uma empresa, analisados individualmente e isoladamente, em um cenário de liquidação ordenada.

Além disso, na mensuração do patrimônio líquido a preços de mercado, não se computa, tal como explicitado pelo Professor Eliseu Martins, “quaisquer efeitos de sinergia, sem a inclusão de fatores intangíveis não contabilizáveis, ou, em certa circunstância, mesmo quando contabilizados alguns desses intangíveis, se forem representativos de elementos que não têm vida própria e que não podem ser comercializados independentemente”.



O ponto de partida para a avaliação são os saldos contábeis registrados dos ativos e dos passivos das companhias. Tais saldos são ajustados para refletirem seus prováveis valores de realização.

As principais etapas para identificação e avaliação dos ativos e passivos são:

- ✳ Análise das demonstrações financeiras da companhia;
- ✳ Entendimento do negócio e do mercado em que a companhia está inserida;
- ✳ Análise dos participantes de mercado;
- ✳ Identificação dos ativos e passivos sujeitos a ajuste a mercado;
- ✳ Entrevistas com a Administração da companhia;
- ✳ Definição dos critérios de avaliação a serem utilizados;
- ✳ Aplicação dos critérios apropriados para cada avaliação;
- ✳ Apuração do valor de mercado dos ativos e passivos; e
- ✳ Análise de demais documentações necessários.

Pela análise das Demonstrações Contábeis das companhias, entendemos que os ativos mais relevantes de Jereissati são as participações detidas em Iguatemi, registrada sob a rubrica de Investimentos, enquanto os ativos mais relevantes de Iguatemi são as participações societárias nas SPE's de Shopping Centers e as Propriedades para Investimento, ambos sob a rubrica de Investimentos.

O método de avaliação para cada conta/grupo de contas podem ser visualizadas no próximo capítulo deste relatório.

Ressaltamos que não foi objeto desse trabalho a identificação e avaliação de eventuais ativos e passivos não registrados ou não revelados pela Administração da Empresa.

## Resumo dos Critérios Gerais de Avaliação

O quadro abaixo apresenta os critérios gerais definidos para avaliação de cada conta e/ou grupo de contas das empresas envolvidas na operação:

Cabe ressaltar que com o advento da lei nº 11.638/2007, que instituiu a adoção do IFRS para elaboração das Demonstrações Contábeis, através dos pronunciamentos técnicos emanados do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, os saldos dos ativos e passivos financeiros passaram a refletir, em geral, o seu valor justo e os ativos não financeiros puderam, em alguns casos, ter seus saldos ajustados pelo valor de recuperabilidade. Com isso, muitos dos saldos apresentados nas Demonstrações Contábeis das companhias objeto deste laudo são idênticos ao seu valor de mercado.

Contas/Grupo de Contas	Principais Práticas Contábeis	Método de Avaliação
Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	Representado pelos saldos de numerários em espécie, contas bancárias e aplicações financeiras de curto prazo e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.	Considerado o valor contábil por não ter sido identificado sinal de ajuste a valor de mercado.
Contas a Receber	As contas a receber são majoritariamente decorrentes de aluguéis a receber, vendas de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos. São reconhecidas já líquidas de provisões para perdas esperadas.	Considerado o valor contábil por não ter sido identificado sinal de ajuste a valor de mercado.
Tributos a Recuperar	Referem-se principalmente às antecipações de Impostos de Renda, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido e créditos de IRRF sobre aplicações financeiras, os quais serão compensados com tributos federais a serem apurados futuramente.	Considerado o valor contábil por não ter sido identificado sinal de ajuste a valor de mercado.
Despesas Antecipadas	Representado substancialmente pelo adiantamento de despesas operacionais.	Considerado o valor contábil por não ter sido identificado sinal de ajuste a valor de mercado.

Contas/Grupo de Contas	Principais Práticas Contábeis	Método de Avaliação
Outros Ativos	Representado substancialmente por dividendos e JCP a receber de controladas e coligadas.	Considerado o valor contábil por não ter sido identificado sinal de ajuste a valor de mercado.
Investimentos	<p>Nas Demonstrações Financeiras Individuais da Jereissati, as informações financeiras de controladas e controladas em conjunto, assim como as coligadas, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial. Os demais investimentos são registrados pelo custo de aquisição e deduzidos de provisão para ajuste ao valor de realização, quando aplicável.</p> <p>As políticas contábeis de controladas e controladas em conjunto estão alinhadas com as políticas adotadas pela Companhia.</p>	<p>Saldo avaliado pelos ajustes reflexos apurados nas controladas avaliadas.</p> <p>Na Iguatemi, avaliada de forma consolidada, o investimento de R\$ 144.466 mil foi baixado por se tratar de participação indireta em uma de suas propriedades para investimentos, já avaliada a mercado conforme descrito adiante.</p>
Imobilizado	<p>O imobilizado está demonstrado pelo custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada. Os custos históricos incluem gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição dos ativos. Incluem ainda determinados gastos com instalações, quando é provável que futuros benefícios econômicos associados a esses gastos fluirão para a Companhia e os custos com desmontagem, remoção e restabelecimento de ativos. A depreciação é calculada pelo método linear, de acordo com a expectativa de vida útil econômica dos bens, a qual a Companhia revisa anualmente.</p>	<p>Os Bens móveis e imóveis foram considerados a valor contábil dada a imaterialidade do valor dos mesmos e a não identificação de ajustes a valor de mercado.</p> <p>O Direito de Uso, atrelado aos bens arrendados, teve seu valor baixado, bem como o passivo a ele atrelado.</p>

Contas/Grupo de Contas	Principais Práticas Contábeis	Método de Avaliação
Intangível	Ativos intangíveis com vida útil definida adquiridos são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Ativos intangíveis com vida útil indefinida adquiridos são registrados ao custo, deduzido das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas.	Considerado o valor contábil por não ter sido identificado sinal de ajuste a valor de mercado. O ágio registrado no intangível foi baixado, uma vez que seu valor de mercado é equivalente a zero em cenário de liquidação ordenada de ativos, conforme metodologia do balanço a mercado.
Propriedades para Investimentos	Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear e incluindo custos da transação. O valor contábil inclui os custos de empréstimos, custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são mantidas a valor de custo, mas tendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço.	O valor de mercado das propriedades para investimento foi avaliado com base na metodologia do fluxo de caixa descontado, por ser a metodologia mais adequada para os ativos analisados, realizada de maneira individualizada para cada um dos empreendimentos da Companhia.
Fornecedores	Incluem saldos com partes relacionadas, fornecedores de serviços e de suprimentos para a operação da companhia. Os saldos a pagar a fornecedores já estão contabilizados pelo seu valor mais provável de realização.	Considerado o valor contábil por não ter sido identificado sinal de ajuste a valor de mercado.

<b>Contas/Grupo de Contas</b>	<b>Principais Práticas Contábeis</b>	<b>Método de Avaliação</b>
Empréstimos e Financiamentos	Os empréstimos e financiamentos já estão contabilizados a valor justo, no 2º Nível de Hierarquia de valor justo, segundo definição do CPC 46 – Valor Justo. A natureza dos principais empréstimos e financiamentos da companhia são operações de Swap, debêntures e dívidas atreladas ao CDI ou a TR.:	Considerado o valor contábil por não ter sido identificado sinal de ajuste a valor de mercado.
Salários, Encargos e Benefícios	Referem-se aos valores originários da folha de pagamento, encargos sociais e benefícios a pagar.	Considerado o valor contábil por não ter sido identificado sinal de ajuste a valor de mercado.
Provisão para Contingências	Trata-se das provisões consideradas como perda provável.	Realizado estudo para o ajuste de parte das contingências possíveis, sendo o valor de mercado calculado em 50% do valor total destas contingências. No caso das provisões cíveis de Iguatemi, conforme nota explicativa, a companhia possui seguros para tais perdas. Assim, entendemos que seu valor de mercado equivale a zero.
Demais Obrigações	Outras obrigações diversas.	Considerado o valor contábil por não ter sido identificado sinal de ajuste a valor de mercado.

<b>Contas/Grupo de Contas</b>	<b>Principais Práticas Contábeis</b>	<b>Método de Avaliação</b>
IR Diferido	Provisionamento de IR a pagar sobre a mais-valia apurada sobre os ativos e passivos a mercado.	Considerada a alíquota de 34% sobre a mais-valia apurada para ativos e passivos da companhia.
Patrimônio Líquido	Valor dos Ativos líquidos de Passivos da Companhia.	O valor dos ajustes foi considerado em conta específica de "Ajustes a Valor Justo".

## Metodologias de Avaliação

Na avaliação de um ativo ou passivo, o avaliador deve optar, dentre as três abordagens que podem ser utilizadas, aquela que melhor reflita o seu valor de mercado, levando em consideração os dados disponíveis para avaliação, sendo as possíveis abordagens as seguintes:

- ✳ **Abordagem de mercado:** A abordagem de mercado utiliza preços e outras informações relevantes geradas por transações de mercado envolvendo ativos, passivos ou grupo de ativos e passivos – como, por exemplo, um negócio – idêntico ou comparável (ou seja, similar);
- ✳ **Abordagem da renda:** A abordagem da renda converte valores futuros (por exemplo, fluxos de caixa ou receitas e despesas) em um valor único atual (ou seja, descontado). Quando a abordagem da renda é utilizada, a mensuração do valor justo reflete as expectativas de mercado atuais em relação a esses valores futuros; e
- ✳ **Abordagem de custo:** A abordagem de custo reflete o valor que seria necessário para substituir o ativo ou bem no momento da avaliação (normalmente referido como custo de substituição/reposição atual).

Para a avaliação a mercado das participações societárias e das propriedades para investimento, os avaliadores julgaram a abordagem da renda, pela utilização da metodologia do fluxo de caixa descontado, como a mais aplicável para este caso.

### Relação de Participações e Propriedades para Investimento Avaliadas de Jereissati e Iguatemi

Conforme pode ser observado nas demonstrações financeiras das companhias, assim estão distribuídos os investimentos em participações societárias da Jereissati na data base da avaliação:

JEREISSATI PARTICIPAÇÕES	
Balanco Patrimonial (Em R\$ mil)	SALDO EM 30/06/2021
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>1.754.349</b>
Participações Societárias	1.754.349
- Iguatemi 50,73%	1.752.068
- EDSP 66 96,54%	1.253
- Alium 50%	50
- Outras	978

Neste relatório, considerada a materialidade dos investimentos em EDSP66, Alium e Outras, não foi realizada avaliação a mercado destas rubricas, sendo considerado o seu valor contábil como melhor estimativa de valor.



Para o investimento em Iguatemi, foi considerado o valor de mercado calculado conforme descrito adiante.

A Iguatemi, conforme demonstrado no quadro a seguir, possui investimentos em Shopping Centers e propriedades atreladas, como estacionamentos e torres de escritórios, que são registrados sob a rubrica de Propriedades para Investimento:

Shopping	Cidade (Estado)	Participação Iguatemi	ABL total (m <sup>2</sup> )
Iguatemi São Paulo	São Paulo (SP)	58,58%	49.260
JK Iguatemi	São Paulo (SP)	64,00%	34.358
Market Place	São Paulo (SP)	100,00%	26.882
Pátio Higienópolis	São Paulo (SP)	11,54%	33.367
Iguatemi Alphaville	Barueri (SP)	78,00%	31.147
Iguatemi Campinas	Campinas (SP)	70,00%	72.725
Galleria	Campinas (SP)	100,00%	33.142
Iguatemi Esplanada (1)	Sorocaba (SP)	60,93%	64.809
Iguatemi Esplanada - AP (2)	Sorocaba (SP)	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos (SP)	50,00%	22.334
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto (SP)	88,00%	43.288
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	88,00%	43.550
Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre (RS)	42,58%	64.253
Praia de Belas	Porto Alegre (RS)	57,55%	44.683
Iguatemi Brasília	Brasília (DF)	64,00%	34.446
I Fashion Outlet Novo	Novo Hamburgo (RS)	41,00%	20.056
I Fashion Outlet Santa	Tijucas (SC)	54,00%	19.838
Power Center Iguatemi	Campinas (SP)	77,00%	29.822
Torre Market Place Torre I	São Paulo (SP)	100,00%	15.274
Torre Market Place Torre II	São Paulo (SP)	100,00%	13.319
Torre Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre (RS)	42,58%	10.278
<b>Total</b>			<b>710.510</b>

## Avaliação das Propriedades para Investimento: Fluxo de Caixa Descontado

No uso dessa metodologia os avaliadores consideram que o valor de uma empresa ou ativo de forma geral, é função dos fluxos de caixa que serão gerados por ela e do momento no qual esses estarão disponíveis.

O fluxo de caixa projetado é trazido a valor presente por uma taxa que leve em consideração os riscos inerentes ao negócio avaliado, assim como sua estrutura de capital.

### Taxa de Desconto

Conforme descrito anteriormente na metodologia de Fluxo de Caixa Descontado, o valor de um ativo ou unidade geradora de caixa qualquer é função de sua geração de caixa esperada e da taxa de desconto aplicável.

Neste relatório, utilizamos o modelo WACC (“Weighted Average Cost of Capital”) para definição da taxa de desconto. Esse modelo, amplamente utilizado internacionalmente, considera a ponderação do Custo do Capital Próprio da Empresa ( $K_e$ ) e o Custo do Endividamento ( $K_d$ ), ponderados pela estrutura de capital da companhia.

Para mais referências sobre o modelo WACC, verificar, dentre outros, a obra: Duff & Phelps. 2018 Valuation Handbook – Guide to Cost of Capital.

### Mid-Year Convention

A taxa de desconto obtida conforme descrito anteriormente é uma taxa anual, porém, os fluxos da unidade geradora de caixa objeto da avaliação ocorrem ao longo de cada um dos períodos projetados.

Assim, o caixa gerado no início de cada ano deveria ser trazido a valor presente por um fator diferente em relação ao caixa gerado no final de cada ano. Como premissa simplificadora foi adotada a convenção de descontar os fluxos supondo que todos eles são gerados linearmente ao longo de cada um dos períodos projetados.

### Perpetuidade

O cálculo do valor residual dos empreendimentos foi calculado considerando uma taxa de crescimento na perpetuidade para cada propriedade, conforme tabela a seguir:

PERPETUIDADE	
Empreendimento	Taxa
- Iguatemi São Paulo	3,5%
- Iguatemi JK	3,3%
- Pátio Higienópolis	4,3%
- Market Place Shopping	3,6%
- Iguatemi Alphaville	4,2%
- Iguatemi Campinas	4,1%
- Iguatemi Brasília	3,3%
- Power Center	5,3%
- Galleria	5,3%
- Esplanada Shopping Center	3,9%
- Iguatemi Esplanada	4,6%
- Iguatemi São Carlos	4,8%
- Iguatemi Rio Preto	5,3%
- Iguatemi Ribeirão Preto	5,3%
- Iguatemi Porto Alegre	3,3%
- Praia de Belas Shopping Center	3,3%
- Outlet Novo Hamburgo	4,5%
- Market Place Torre	3,9%
- Porto Alegre Torre	4,1%
- Outlet Santa Catarina	5,3%

As taxas acima foram calculadas pelo crescimento do empreendimento no último período projetado, limitado inferiormente pela expectativa inflacionária e superiormente por Inflação + 2% a.a, conforme expectativas da administração da companhia.

O racional para o crescimento na perpetuidade projetado acima da inflação é o potencial de crescimento no longo prazo para shoppings de regiões ainda em desenvolvimento.



# Avaliação do Patrimônio Líquido a Mercado de Iguatemi

Conforme destacado anteriormente, o principal ativo avaliado a mercado da Iguatemi são seus investimentos em Shopping Centers, por meio de SPE's, na rubrica de investimentos, ou investimentos diretos, por meio de Propriedades para Investimento. A seguir, descrevemos as principais premissas consideradas na projeção dos fluxos de caixa dos ativos avaliados. A Taxa de desconto está descrita no Anexo 1 do presente relatório.

## RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

As receitas dos Shoppings Centers são advindas de aluguéis de lojas e salas comerciais, assim como de estacionamento e outras.

A projeção destas receitas foi realizada com base no orçamento plurianual da administração, que considera o Aluguel Mínimo Mensal (AMM) de cada contrato de locação, a parcela variável de aluguéis (*Overage*) e a estimativa de locações temporárias.

O *Overage* considera um crescimento de vendas atrelado ao PIB, acrescido de um *spread* de 1% para ativos que estejam ainda em estado de maturação. Os valores são reajustados conforme projeção do IGP-M.

As receitas com estacionamentos consideram a retomada do volume de veículos realizada em 2019 a partir do ano de 2023, e, com base em um levantamento histórico, foi considerado um fator negativo em decorrência da tendência do uso de aplicativos para mobilidade urbana. Esse fator varia por ativo. Ativos nas capitais tendem a ser mais impactados do que ativos no interior.

## CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS

Os custos e despesas operacionais das propriedades para investimento da Iguatemi são compostos da seguinte maneira:

- ✳ **Despesa Estacionamento:** Essa despesa é, na sua maioria, composta por custos fixos que variam de acordo com a inflação. A partir do orçamento do ano de 2021, esse valor foi ajustado anualmente pelo IPCA, conforme expectativas da administração da companhia.



- ✳ **Área não locada:** Projeções são baseadas no plano de fechamento de área vaga da equipe comercial. O plano é baseado nas metas comerciais e os valores projetados são conforme expectativa da administração da companhia;
- ✳ **Condomínio Irrecuperável:** Assumiu-se uma forte correlação entre área vaga e condomínio irrecuperável. É considerado um fator histórico para cada p.p. de área vaga e projetado conforme a expectativa da administração para abertura/fechamento de área vaga ao longo do tempo. O valor de referência é corrigido a IPCA.
- ✳ **Taxa Administração:** Percentual histórico de cada shopping sobre a Receita Líquida (segundo os termos contratuais de cada shopping informado pela administração).
- ✳ **Corretagem:** Percentual sobre as Receitas de Aluguéis, *Overage* e Luvas.
- ✳ **Outros custos:** Considerado o orçamento da companhia para 2021, corrigido pelo IPCA ao longo dos anos.

## CAPEX

O Capex é composto por manutenção e *Allowance*. O Capex foi calculado como 4% da Receita Líquida, conforme orçamento da administração. O *Allowance* foi projetado com base no histórico, reajustado pelo IPCA.

## CAPITAL DE GIRO

O ajuste de capital de giro foi realizado considerando o histórico da companhia e as expectativas da administração da Iguatemi. Dessa forma, este ajuste é calculado em 3% do Lucro Operacional (NOI).



## Valor do Patrimônio Líquido a Mercado de Iguatemi

As tabelas a seguir apresentam o valor do Patrimônio Líquido a Mercado de Iguatemi, com os ajustes mencionados anteriormente, na data-base de 30/06/2021.

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.			
Balanço Patrimonial (Em R\$ mil)	CONSOLIDADO 30/06/2021	AJUSTES A MERCADO	SALDO A MERCADO
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.594.010</b>	-	<b>1.594.010</b>
Caixa e equivalentes de caixa	1.294.879	-	1.294.879
Clientes	216.958	-	216.958
Estoques	22.272	-	22.272
Impostos a recuperar	22.055	-	22.055
Despesas antecipadas	12.129	-	12.129
Outros créditos	25.717	-	25.717
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>5.437.193</b>	<b>4.884.795</b>	<b>10.321.988</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>806.865</b>	-	<b>806.865</b>
Aplicações de longo prazo	566.871	-	566.871
Clientes	180.829	-	180.829
Partes relacionadas	46.363	-	46.363
Outros créditos	12.802	-	12.802
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>4.484.220</b>	<b>4.972.964</b>	<b>9.457.184</b>
Part. societárias	144.466	(144.466)	-
Ágio	3.495	(3.495)	-
Outros investimentos	21.213	-	21.213
Propriedades para investimento	4.315.046	5.120.925	9.435.971
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>36.832</b>	-	<b>36.832</b>
<b>INTANGÍVEL</b>	<b>109.276</b>	<b>(88.169)</b>	<b>21.107</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>7.031.203</b>	<b>4.884.795</b>	<b>11.915.998</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>555.959</b>	-	<b>555.959</b>
Empréstimos e financiamentos	464.080	-	464.080
Fornecedores	14.883	-	14.883
Impostos e contribuições a pagar	18.718	-	18.718
Obrigações sociais	24.577	-	24.577
Outras contas a pagar	33.701	-	33.701
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>3.009.121</b>	<b>1.677.171</b>	<b>4.686.292</b>
Partes relacionadas	1.575	-	1.575
Empréstimos e financiamentos	2.702.552	-	2.702.552
Impostos e contribuições a pagar	30.329	-	30.329
Outros passivos	7.269	-	7.269
Provisões	25.442	24.759	50.201
IR Diferido	241.954	1.652.412	1.894.366
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.466.123</b>	<b>3.207.624</b>	<b>6.673.747</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>7.031.203</b>	<b>4.884.795</b>	<b>11.915.998</b>



## Avaliação do Patrimônio Líquido a Mercado de Jereissati

A avaliação do Patrimônio Líquido a Mercado de Jereissati foi realizada considerando o ajuste a mercado das principais rubricas contábeis da companhia.

Conforme descrito anteriormente, a rubrica de investimentos foi a principal conta que apresentou sinais de ajustes a mercado.

Além desta, foi realizado ajuste no saldo de provisões, visando refletir o valor esperado de perda as contingências com perda possível.

As demais contas foram mantidas a seu valor contábil, por estes já representarem seu valor de mercado.

Dessa forma, considerando os ajustes na rubrica de investimentos, conforme descrito no capítulo anterior, demonstramos a seguir o balanço da Jereissati ajustado a valores de mercado:

JEREISSATI PARTICIPAÇÕES S.A			
Balanco Patrimonial (Em R\$ mil)	SALDO EM 30/06/2021	AJUSTES A MERCADO	SALDO A MERCADO
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>41.871</b>	-	<b>41.871</b>
Caixa e equivalentes de caixa	29.340	-	29.340
Tributos a recuperar	127	-	127
Outros ativos	12.404	-	12.404
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>1.945.208</b>	<b>1.633.549</b>	<b>3.578.757</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>190.854</b>	<b>26</b>	<b>190.880</b>
Aplicações financeiras LP	172.220	-	172.220
Tributos diferidos	3.751	-	3.751
Outros valores a receber	14.883	-	14.883
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>1.754.349</b>	<b>1.633.524</b>	<b>3.387.873</b>
Participações Societárias	1.754.349	1.633.524	3.387.873
- Iguatemi 50,73%	1.752.068	1.633.524	3.385.592
- EDSP 66 96,54%	1.253	-	1.253
- Alium 50%	50	-	50
- Outras	978	-	978
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>3</b>	-	<b>3</b>
<b>INTANGÍVEL</b>	<b>2</b>	-	<b>2</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.987.079</b>	<b>1.633.549</b>	<b>3.620.628</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>29.757</b>	-	<b>29.757</b>
Obrigações sociais e trabalhistas	3302	-	3.302
Fornecedores	107	-	107
Tributos e contribuições a recolher	97	-	97
Empréstimos e financiamentos	19.326	-	19.326
Outras obrigações	6.925	-	6.925
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>141.044</b>	<b>75</b>	<b>141.119</b>
Empréstimos e financiamentos	102.347	-	102.347
Outras obrigações	27.700	-	27.700
Provisões	10.997	75	11.072
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.816.278</b>	<b>1.633.474</b>	<b>3.449.752</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>1.987.079</b>	<b>1.633.549</b>	<b>3.620.628</b>

## Relação de Troca

Com base nas informações apresentadas nos capítulos anteriores, é possível calcular a relação de troca de ações da Iguatemi por ações da Jereissati, avaliadas ambas pelo valor do Patrimônio Líquido a Mercado, em 30 de junho de 2021, segundo os mesmos critérios, conforme a tabela abaixo:

IGUATEMI	Valor Contábil Consolidado	Valor a Mercado	JEREISSATI	Valor Contábil Controladora	Valor a Mercado
<i>Total Ativo</i>	7.031.203	11.915.998	<i>Total Ativo</i>	1.987.079	3.620.628
<i>Ativo Circulante</i>	1.594.010	1.594.010	<i>Ativo Circulante</i>	41.871	41.871
<i>Ativo Não Circulante</i>	5.437.193	10.321.988	<i>Ativo Não Circulante</i>	1.945.208	3.578.757
<b><i>Total do Passivo</i></b>	<b>3.565.080</b>	<b>5.242.251</b>	<b><i>Total do Passivo</i></b>	<b>170.801</b>	<b>170.876</b>
<i>Passivo Circulante</i>	555.959	555.959	<i>Passivo Circulante</i>	29.757	29.757
<i>Passivo Não Circulante</i>	3.009.121	4.686.292	<i>Passivo Não Circulante</i>	141.044	141.119
<b><i>PL Iguatemi</i></b>	<b>3.466.123</b>	<b>6.673.747</b>	<b><i>PL Jereissati</i></b>	<b>1.816.278</b>	<b>3.449.752</b>
<i># Ações Iguatemi<sup>1</sup></i>		176.133.777	<i># Ações Jereissati<sup>1</sup></i>		87.889.174
<i>Valor por Ação (R\$)</i>		37,89	<i>Valor por Ação (R\$)</i>		39,25
<b>RELAÇÃO DE TROCA<sup>2</sup></b>		<b>0,9653</b>			

<sup>1</sup> Ações líquidas de tesouraria

<sup>2</sup> Ações de Jereissati para cada uma ação de Iguatemi



## Conclusão

Com base nas análises realizadas e procedimentos descritos anteriormente, concluímos que a relação de troca entre as ações da Iguatemi por ações da Jereissati, avaliadas ambas pelo valor do Patrimônio Líquido a Mercado, em 30 de junho de 2021, é de:

**0,9653 ações de Jereissati para cada ação de Iguatemi**

Ressaltamos que as interpretações sobre a conclusão deste relatório devem ser feitas a partir de leitura integral, inclusive anexos, não sendo a Meden Consultoria responsável por considerações tiradas de sua leitura parcial.

Conclui-se assim o presente relatório de avaliação, sendo o mesmo entregue em vias físicas e sob forma digital com certificação dos responsáveis técnicos, composto por 31 (trinta e uma) páginas e 02 (dois) anexos.

# Anexos

1. TAXA DE DESCONTO
2. GLOSSÁRIO



# ANEXO I

## CÁLCULO DA TAXA DE DESCONTO

ESTRUTURA DE CAPITAL	SCISP	SCIJK	SPH	MPSC	SCIALPHA	SCIC	SCIBRA	PWC	SCGA	SCESP	SCIESP	SCISC	SCIRIOP	SCIRP	SCIPA	PBSC	IFONH	MPSC TORRE	SCIPA TORRE	IFOSC
CAPITAL PRÓPRIO	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%	52,0%
CAPITAL DE TERCEIROS	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%
INFLAÇÃO AMERICANA PROJETADA	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
INFLAÇÃO BRASILEIRA PROJETADA	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
<b>CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO (Pre-Tax)</b>																				
TAXA LIVRE DE RISCO (Rf)	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
BETA	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58
PRÊMIO DE MERCADO (Rm - Rf)	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
PRÊMIO DE TAMANHO (Rs)	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
RISCO PAIS	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%
<b>Re Nominal em US\$ (=)</b>	<b>11,8%</b>																			
<b>Re Nominal em R\$ (=)</b>	<b>13,2%</b>																			
<b>CUSTO DO CAPITAL DE TERCEIROS (Pre-Tax)</b>																				
<b>Rd Nominal em R\$ (=)</b>	<b>6,4%</b>																			
<b>CUSTO PONDERADO DE CAPITAL (Pre-Tax)</b>																				
CAPITAL PRÓPRIO	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%
CAPITAL DE TERCEIROS	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
<b>WACC (=)</b>	<b>9,9%</b>																			
RISCO ESPECÍFICO	0,0%	0,5%	0,5%	0,8%	0,8%	0,5%	0,5%	2,3%	1,8%	1,3%	1,3%	1,3%	1,8%	1,8%	0,5%	0,8%	1,8%	0,8%	1,8%	1,8%
<b>WACC AJUSTADO (=)</b>	<b>9,9%</b>	<b>10,4%</b>	<b>10,4%</b>	<b>10,7%</b>	<b>10,7%</b>	<b>10,4%</b>	<b>10,4%</b>	<b>12,2%</b>	<b>11,7%</b>	<b>11,2%</b>	<b>11,2%</b>	<b>11,2%</b>	<b>11,7%</b>	<b>11,7%</b>	<b>10,4%</b>	<b>10,7%</b>	<b>11,7%</b>	<b>10,7%</b>	<b>11,7%</b>	<b>11,7%</b>

$$Re = Rf + (Rm - Rf) \times \beta r + Rs + \text{Risco País} + \text{Risco Específico}$$

Em que:

Re = Retorno do Capital Próprio

Rf = Taxa Livre de Risco

Rm = Retorno Esperado de Mercado

Br = Beta Alavancado

Rs = Prêmio de Tamanho

$$WACC = Re \times E + Rd \times D$$

Em que:

WACC = Custo Médio Ponderado de Capital

E = Participação de Capital Próprio

D = Participação de Capital de Terceiros

- i. Estimativa de inflação americana e brasileira.
- ii. Representa o retorno requerido por um investidor ao aplicar seus recursos em um título livre de risco de crédito, aqui considerado como a taxa dos títulos do governo americano (T-Bonds de 20 anos).
- iii. É uma medida do risco do setor da companhia avaliada em relação à média do Mercado Para fins de cálculo, foi considerado o estudo da base de dados do pesquisador e professor da New York University, Aswath Damodaran para o setor de Empreendimentos e Serviços Imobiliários.



- iv. Excesso de retorno, em relação a taxa livre de risco, que um investidor exigiria para estar exposto ao mercado de ações. Foram utilizados dados da série histórica presente no livro: Duff & Phelps. Valuation Handbook – Guide to Cost of Capital.
- v. Retorno adicional verificado para investimentos em empresas menores em relação aos seus pares maiores, assim, assume-se que um investidor exigiria esse tipo de compensação pelo risco incorrido. Para mensuração foi utilizada a fonte: Duff & Phelps. Valuation Handbook – Guide to Cost of Capital.
- vi. Retorno adicional que um investidor exigiria para aplicar seus recursos em títulos do governo brasileiro, que não são considerados livres de risco. Nossa análise utilizou o índice Emerging Markets Bond Index Plus (EMBI+)
- vii. Custo de captação ponderado da Iguatemi, baseado nos valores de captação da companhia.
- viii. Risco Especifico atribuído aos empreendimentos com base na experiência da administração da companhia, considerando o grau de maturidade de cada empreendimento, que varia de 1 (maturado) a 6 (inicial), conforme tabela abaixo:

<i>RISCO ESPECÍFICO</i>	
<i>Grupo</i>	<i>Ajuste</i>
Grupo 1	0,0%
Grupo 2	0,5%
Grupo 3	0,8%
Grupo 4	1,3%
Grupo 5	1,8%
Grupo 6	2,3%

# ANEXO II

## GLOSSÁRIO

Apresentamos, em ordem alfabética, os termos técnicos, expressões em língua estrangeira, além de siglas e indicadores em geral que possam ter sido utilizados neste trabalho:

<b>Termo</b>	<b>Descrição</b>
ANEEL	Agência Nacional de Energia Elétrica
BACEN	Banco Central do Brasil
Benchmark	Padrão de excelência do mercado
Beta	Coefficiente que quantifica o risco não diversificável a qual um ativo está sujeito, é um indicador de correlação entre o setor analisado e o mercado como um todo.
Bloomberg	Serviço especializado de informações financeiras
BM&FBOVESPA	Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
BNDES	Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social
Book Value	Valor Contábil de uma Ação
CAGR	Taxa Composta de Crescimento Anual ( <i>Compound Annual Growth Rate</i> )
CAPEX	Termo em inglês para gastos com aquisição de bens de capital ( <i>Capital Expenditure</i> )
CAPM	Sigla em inglês para modelo de precificação de ativos financeiros
CDI	Taxa média praticada pelas instituições financeiras nas operações com Certificados de Depósitos Interfinanceiros
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
<i>Cross-selling</i>	Venda Cruzada
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
DRE	Demonstração do Resultado do Exercício
<i>Due dilligence</i>	Termo em inglês que designa um procedimento de análise através do qual um comprador procura se certificar da veracidade e segurança das informações obtidas durante a fase de negociação
<i>Earn outs</i>	Forma de pagamento baseado em performance
EBITDA	Sigla em inglês para lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização ( <i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Depreciation and Amortization</i> )
EMBI+	Índice utilizado como medida de risco país ( <i>Emerging Markets Bond Index</i> )

## GLOSSÁRIO

<b>Termo</b>	<b>Descrição</b>
EV	Sigla em inglês para Valor da Empresa ( <i>Enterprise Value</i> )
FCD	Fluxo de Caixa Descontado
<i>Funding</i>	Termo usado para a captação de recursos por instituições financeiras
GAAP	Princípios Contábeis Geralmente Aceitos ( <i>Generally Accepted Accounting Principles</i> )
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPI	Imposto sobre Produto Industrializados
IPO	Sigla em inglês para Oferta Pública Inicial de Ações ( <i>Initial Public Offering</i> )
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
ISS	Imposto sobre Serviços
ITR	Informações Trimestrais
<i>Joint Venture</i>	Expressão em inglês para união de sociedades com o objetivo de realizar uma atividade econômica comum
Kd	Custo da Dívida
Ke	Custo do Capital Próprio
LALUR	Livro de Apuração do Lucro Real
<i>Leasing</i>	Arrendamento Mercantil
<i>Market Cap</i>	Valor total das ações/quotas da empresa
<i>Market Premium</i>	Prêmio de risco de mercado, representa o quanto o mercado paga além do retorno obtido em títulos livre de risco
<i>Market Share</i>	Participação de Mercado
NA	Não aplicável
ON	Ação Ordinária
OPA	Oferta Pública de Aquisição de Ações
P&D	Pesquisa e Desenvolvimento
PDD	Provisão para Devedores Duvidosos
Perpetuidade	Valor presente dos fluxos de caixa gerados após o último ano de projeção

## GLOSSÁRIO

<b>Termo</b>	<b>Descrição</b>
PF	Pessoa Física
PIB	Produto Interno Bruto
PIS	Programa de Integração Social
PJ	Pessoa Jurídica
PL	Patrimônio Líquido
<i>Player</i>	Participante de mercado
PME	Pequenas e Médias Empresas
PN	Ação Preferencial
Risco País	Risco de um país não honrar sua dívida soberana
<i>Risk Free Rate</i>	Taxa livre de risco
ROE	Retorno sobre o Patrimônio Líquido ( <i>Return on Equity</i> )
Securitização	Transformação de Direitos Creditórios ou Recebíveis em Títulos Negociáveis
SELIC	Taxa de juros fixada pelo Comitê de Política Monetária (COPOM) do BACEN
<i>Size premium</i>	Prêmio por tamanho, representa o quanto historicamente as companhias com menor valor de mercado tem rendido acima do previsto pelo modelo CAPM
<i>Spread Bancário</i>	Diferença entre taxa de juros de aplicação e de captação de recursos
<i>Stand-alone</i> (valor)	Valor calculado com base nas projeções sem sinergias decorrentes da transação analisada
Crescimento na Perpetuidade ("g")	Taxa a qual se espera que os fluxos de caixa cresçam no período da perpetuidade
T-Bond	Títulos emitidos pelo governo norte-americano ( <i>Treasury Bonds</i> )
<i>Ticker</i>	Código de Negociação de um Ativo na Bolsa de Valores
USD	Dólares americanos
WACC	Sigla em inglês para Custo Médio Ponderado de Capital ( <i>Weighted Average Cost Of Capital</i> )

---

ANEXO III  
ESTATUTO SOCIAL DA JEREISSATI

---

**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

**ARTIGO 5º:** O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 1.099.515.568,97, dividido em 77.829.571 ações ordinárias e 35.682.251 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:

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

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 150.000.000 (cento e cinquenta 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 pró-

prio, 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, eleito pela maioria de votos de seus membros na primeira reunião após a posse de tais membros ou sempre que ocorrer vacância naquele cargo.

**Parágrafo Primeiro:** 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 por outro membro do Conselho de Administração escolhido em reunião do órgão. 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 constituídos 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 Organização**

**ARTIGO 33:** O Comitê de Pessoas, Cultura e Organização, 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 Organização serão definidas em seu regimento interno, a ser aprovado pelo Conselho de Administração.

**ARTIGO 34:** Compete ao Comitê de Pessoas, Cultura e Organização, entre outras matérias:

- (i) orientar o planejamento estratégico de gestão de pessoas, considerando os objetivos de negócios e os requisitos de transformação cultural e digital, necessários para manter a competitividade da Companhia;
- (ii) elaborar e aprimorar as políticas e processos de recursos humanos e de gestão de pessoas;
- (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 organização;
- (xi) monitorar os temas relacionados ao engajamento de pessoas, incluindo mobilidade e flexibilidade;
- (xii) recomendar ações que promovam e disseminem os valores e a cultura organizacional, alinhando-os aos propósitos orientadores da Companhia.

## **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 tem-

porário, 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**: desempenharão as funções e atribuições que lhes forem conferidas pelo Conselho de Administração ou pelo Diretor Presidente, na consecução do objeto social da Companhia;

**ARTIGO 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 avaliação 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 ao 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:** Atingido 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 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.

## **CAPÍTULO XV - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**ARTIGO 68:** Observada a proporção legal entre ações com direito e sem direito de voto, as ações ordinárias de emissão da Companhia são conversíveis em ações preferenciais exclusivamente para fins de formação de *Units*, na proporção de 1 (uma) ação preferencial por cada 3 (três) ações ordinárias convertidas.

**Parágrafo Primeiro:** O primeiro período de conversão se iniciará em 4 de outubro de 2021 e se encerrará em 3 de novembro de 2021.

**Parágrafo Terceiro:** Após o encerramento do primeiro período de conversão, o Conselho de Administração determinará, a seu critério, novos períodos de conversão com prazo de duração não inferior a 30 (trinta) dias consecutivos.

**Parágrafo Quarto:** Competirá ao Conselho de Administração da Companhia estabelecer os termos, prazos e condições para o exercício dos direitos de conversão previstos neste Artigo, podendo praticar todos os atos necessários à sua implementação.

\* \* \* \* \*