

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

10ª Emissão de Debêntures

2ª Série

Relatório Anual do Agente Fiduciário

Exercício de 2025

Data Base 31/12/2025

PARTICIPANTES

EMISSORA	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.
COORDENADOR(ES)	Banco BTG Pactual S.A.
ESCRITURADOR	Oliveira Trust DTVM S.A.
LIQUIDANTE	Oliveira Trust DTVM S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	28/09/2020
DATA DE VENCIMENTO	28/09/2027
VOLUME TOTAL DA DEBÊNTURE NA DATA DE EMISSÃO	R\$500.000.000,00
QUANTIDADE DE DEBÊNTURES	400.000
NÚMERO DE SÉRIES	1
ESPÉCIE	QUIROGRAFÁRIA
PUBLICAÇÃO	No jornal Valor Econômico.
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:	Segundo informações obtidas junto aos administradores da Emissora, os recursos a serem obtidos pela Emissora por meio da Oferta foram utilizados integralmente para reforço do seu capital de giro, atividades relacionadas à gestão ordinária de seus negócios e alongamento do perfil da sua dívida, tudo dentro da gestão dos seus negócios.

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

CÓDIGO DO ATIVO	2ª
CÓDIGO DO ISIN	IGTAB0
DATA DE EMISSÃO	BRIGTADBS0A2
DATA DE VENCIMENTO	28/09/2020
VOLUME NA DATA DE EMISSÃO	28/09/2027
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	R\$400.000.000,00
PREÇO UNITÁRIO NO ÚLTIMO DIA ÚTIL DO ANO	R\$1.000,00
QUANTIDADE DE DEBÊNTURES	R\$1.042,97
REGISTRO CVM	400.000
NEGOCIAÇÃO	Dispensa - ICVM 476/09
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL	CETIP
REMUNERAÇÃO ATUAL	Não há
	100% do CDI + 2,45% a.a. na base 252 no período de 02/10/2020 até 28/09/2027.

PAGAMENTO DE JUROS ATUAL

A Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, sendo o primeiro pagamento 28 de março de 2021 e o último na Data de Vencimento da Segunda Série.

PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO ATUAL

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, sendo a primeira amortização em 28 de setembro de 2026 e a última na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série.

RATING

AAA(bra) emitida pela Fitch Ratings em 11/08/2025

PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBENTURE(S) EM 2025 (EM VALORES UNITÁRIOS)

2ª SÉRIE		
DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
28/03/2025	0,00	69,35
29/09/2025	0,00	84,65

POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31/12/2025

Série	Colocadas	Em circulação	Em tesouraria	Convertidas	Resgatadas	Canceladas
2ª	400.000	400.000	0	0	0	0

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA:

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2025.

COMENTÁRIOS SOBRE INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL DO EMISSOR

Durante o exercício de 2025, foram verificados os seguintes índices financeiros:

ÍNDICE	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025	31/12/2025
Dívida Líquida / EBITDA	1,100	0,650	0,640	1,390
Limite	<=4,000	<=4,000	<=4,000	<=4,000
Resultado	Ok	Ok	Ok	Ok
EBITDA / Despesas Financeiras Líquidas	5,770	5,830	5,840	4,960
Limite	>=2,000	>=2,000	>=2,000	>=2,000
Resultado	Ok	Ok	Ok	Ok

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS FACE AO DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 17/2021 E ARTIGO 68, PARÁGRAFO 1º, ALÍNEA B DA LEI 6.404/76:

Inciso I do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento";	Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia, exceto pelo exposto no presente relatório.
Inciso II do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários";	Houve alteração estatutária conforme disposto acima, no item "Alterações Estatutárias da Emissora".

Inciso III do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital previstos nos documentos da emissão relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor";	Informações conforme "Comentários Sobre Indicadores Econômicos, Financeiros E De Estrutura De Capital Do Emissor".
Inciso IV do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período;	Informações dispostas no item "Posição de Ativos", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriturador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.
Inciso V do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período;	Durante o exercício em referência, não houve resgate parcial, não existem ativos em tesouraria, conforme item "Posição de Ativos" acima. Os pagamentos de juros e amortizações, encontram-se dispostos no presente relatório junto ao item "Pagamentos Efetuados"
Inciso VI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;	Não foi constituído fundo de amortização.
Inciso VII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor;	Informação contida no item "Destinação dos Recursos".
Inciso VIII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.
Inciso IX do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente;	Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.
Inciso X do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias;	Informação contida no item "Garantias".
Inciso XI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período.	Informações contidas no Anexo I do presente relatório.
Inciso XII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.	Declaração disposta abaixo.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Oliveira Trust declara que se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de Debênture da IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A..

Este relatório foi preparado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e da Resolução CVM 17/2021, com base nas informações prestadas pela Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos acessar o site da Oliveira Trust www.oliveiratrust.com.br, especialmente em Informações Eventuais.

Salientamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca da Escritura de Emissão e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

ANEXO I - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S/A	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300.000
Espécie: QUIROGRAFÁRIA	
Data de Vencimento: 20/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,45% a.a. na base 252 no período de 25/09/2024 até 20/09/2030.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S/A	
Ativo: Debênture	
Série: 2	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 236.129.000,00	Quantidade de ativos: 236.129
Espécie: QUIROGRAFÁRIA	
Data de Vencimento: 24/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,63% a.a. na base 252 no período de 21/07/2021 até 24/06/2028.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.