

#### **4. Fatores de risco**

##### **4.1 - Descrições dos fatores de risco**

Os negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa por quaisquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderá diminuir em razão de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder substancial ou totalmente o seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Companhia conhece e acredita que, na data deste Formulário de Referência, podem afetar a Companhia e suas subsidiárias adversamente. Além disso, riscos adicionais não conhecidos ou considerados irrelevantes pela Companhia na data deste Formulário de Referência também poderão afetar a Companhia adversamente.

Para os fins dos itens “4.1. Fatores de Risco” e “4.3. Riscos de Mercado” deste Formulário de Referência, exceto se, expressamente, indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema pode, poderá ou poderia causar efeito adverso relevante para a Companhia em suas atividades, seus resultados operacionais, sua reputação, suas situações financeiras, seus fluxos de caixa, sua liquidez, seus negócios futuros e/ou de valores mobiliários de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nestes itens “4.1. Fatores de Risco” e “4.3. Riscos de Mercado” devem ser compreendidas nesse contexto. Não obstante a subdivisão destes itens “4.1. Fatores de Risco” e “4.3. Riscos de Mercado”, um fator de risco que esteja em um item pode também se aplicar a um ou mais itens destas subseções ou de qualquer matéria tratada neste Formulário de Referência.

Os riscos adicionais que, na data deste Formulário de Referência, consideramos irrelevantes ou que não são do nosso conhecimento também podem ter um efeito adverso para nós.

Os fatores de risco descritos em todo este item “4.1. Fatores de Risco”, incluindo em seus subitens, estão expostos em ordem decrescente de relevância dentro de cada subitem (ou seja, do mais relevante para o menos relevante de acordo com o que a Companhia conhece e acredita, na data deste Formulário de Referência).

##### **(a) Emissor**

***Podemos não conseguir executar integralmente nossa estratégia de negócios.***

Não há como garantirmos que quaisquer de nossas metas e estratégias para o futuro serão integralmente realizadas. Em consequência, podemos não ser capazes de expandir nossas atividades e ao mesmo tempo replicar a nossa estrutura de negócios, desenvolvendo nossa estratégia de crescimento de forma a

atender às demandas dos diferentes mercados. Adicionalmente, podemos não ser capazes de implementar padrões de excelência na nossa gestão operacional, financeira e de pessoas. Caso não sejamos bem-sucedidos no desenvolvimento de nossos projetos e empreendimentos e em nossa gestão, o direcionamento da nossa política de negócios será impactado, o que pode causar um efeito adverso para nós.

***A Companhia é uma holding de participações e, por essa razão, depende dos resultados e bens das suas Controladas.***

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

***Condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados nossos shopping centers podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços, e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para nós.***

Nossos resultados operacionais dependem substancialmente da nossa capacidade em locar os espaços disponíveis nos shopping centers nos quais temos participação e/ou administramos. Condições adversas nas regiões em que operamos podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentarmos o preço de nossas locações, bem como diminuir nossas receitas de locação que estão atreladas às receitas dos lojistas. Caso nossos shopping centers não gerem receita suficiente para que possamos cumprir com as nossas obrigações, a nossa condição financeira e resultados operacionais podem ser afetados. Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para nós:

- períodos de recessão ou aumento das taxas de juros podem resultar no aumento dos níveis de vacância nos nossos empreendimentos;
- desaquecimento das economias brasileira e regionais podem gerar uma queda no consumo de modo geral, o que, por sua vez, pode acarretar a diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos nossos Shopping Centers;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das

áreas nas quais nossos shopping centers estão instalados;

- incapacidade de atrairmos e mantermos locatários de primeira linha;
- queda dos preços das locações, inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade para incremento do capital;
- aumento de tributos incidentes sobre as nossas atividades;
- mudanças regulatórias no setor de shopping centers, inclusive nas leis de zoneamento e na regulamentação fiscal;
- alteração no padrão de consumo dos consumidores, como o aumento do *e-commerce*, por exemplo, pode acarretar na diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos nossos Shopping Centers;
- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por parte dos locatários, o que pode gerar maior pressão por renegociação e concessão de descontos;
- eventual descontinuidade da operação pelos nossos parceiros dos estacionamentos dos nossos Shoppings Centers em decorrência da Companhia não conseguir absorver estas operações de forma imediata;
- queda no uso do estacionamento devido a mudanças nos hábitos de transporte dos nossos consumidores; e
- competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como o comércio eletrônico.

Eventuais dificuldades financeiras por parte das lojas instaladas em nossos Shopping Centers, podem levar ao não pagamento dos aluguéis e a rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações dessas lojas sem que haja renovação do contrato de locação. Podemos não ser capazes de ocupar novamente esse espaço com facilidade, com a mesma categoria de loja e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá aumentar a vacância de lojas nos nossos Shopping Centers ou afetar adversamente o mix de lojas dos nossos Shopping Centers, diminuindo nossa receita com aluguéis ou a capacidade de atrair consumidores para nossos lojistas, o que pode causar efeito adverso nos nossos resultados e condição financeira.

***Podemos enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.***

Nós celebramos algumas transações com nossas partes relacionadas, que estão detalhadas no item 11.2 deste Formulário de Referência. Contratações e transações com partes relacionadas podem suscitar situações de conflito de interesses entre as partes e causar prejuízos para nós, caso não tenham sido realizadas em condições comutativas. Não podemos garantir que tais situações serão identificadas a

tempo, que conseguiremos tomar as medidas tempestivamente para reparação de danos, bem como o acionista ou administrador conflitado terá recurso para ressarcir os prejuízos causados, o que poderá afetar nossos negócios e situação financeira.

Caso as situações de conflito de interesses com partes relacionadas se configurem, elas poderão causar um impacto adverso nos nossos negócios, nos nossos resultados operacionais, na nossa situação financeira e nos nossos valores mobiliários. Adicionalmente, caso celebremos transações com partes relacionadas em caráter não comutativo, trazendo benefícios às partes relacionadas envolvidas, nossos acionistas minoritários poderão ter seus interesses prejudicados.

***Podemos não ser capazes de atrair e manter lojas âncoras, flagships e megalojas, o que pode nos afetar de maneira adversa.***

Lojas Âncoras, flagships e megalojas, atraem um grande fluxo de visitantes, gerando demanda para lojas satélites, que poderiam se beneficiar também desse fluxo. Adicionalmente, as “Lojas Âncoras” respondem por um percentual relevante das receitas de aluguel da Companhia. Eventuais dificuldades financeiras por parte das lojas instaladas em nossos Shopping Centers, sobretudo por parte das Lojas Âncoras, podem levar ao não pagamento dos aluguéis e a rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações dessas lojas sem que haja renovação do contrato de locação.

Podemos não ser capazes de ocupar novamente esse espaço com facilidade, com a mesma categoria de loja e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá aumentar a vacância de lojas nos nossos Shopping Centers ou afetar adversamente o mix de lojas dos nossos Shopping Centers, diminuindo nossa receita com aluguéis ou a capacidade de atrair consumidores para nossos lojistas, o que pode causar efeito adverso nos nossos resultados e condição financeira.

***Podemos não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de nossas ações.***

De acordo com nosso Estatuto Social, devemos pagar aos nossos acionistas 25% de nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou então retido, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio. Podemos não pagar dividendos aos nossos acionistas em qualquer exercício social se nossos administradores manifestarem ser tal pagamento desaconselhável diante de nossa situação financeira. Podemos ainda não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio em virtude de restrição regulatória. Adicionalmente, alterações legislativas podem resultar na impossibilidade de pagamento de dividendos, pagamentos em montantes inferiores aos atualmente permitidos ou ainda, tributação de dividendos.

**Parte do plano de crescimento da Companhia depende do desenvolvimento de nossas plataformas de**

**venda Iguatemi 365 e I-Retail, que atuam no segmento de varejo, altamente competitivo no Brasil, o que pode afetar adversamente a participação de mercado da Companhia e, conseqüentemente, seus resultados operacionais.**

A concorrência no setor de varejo é baseada, dentre outros fatores, na variedade de produtos, preço, qualidade, disponibilidade, publicidade, conveniência ou local de armazenamento e atendimento ao consumidor. Alguns concorrentes da Companhia, incluindo empresas locais e redes multinacionais de varejo, podem ter maiores recursos financeiros, menores custos de aquisição de produtos e menores despesas operacionais do que ela, bem como marcas mais atrativas. Esses concorrentes podem usar descontos, políticas de preços agressivas e publicidade. Os negócios da Iguatemi 365 e I-Retail são vulneráveis a mudanças na demanda e nos preços, bem como nas preferências dos clientes. Caso a Companhia não consiga competir com seus concorrentes, suas vendas podem cair, e ela pode decidir ou ser obrigada a oferecer descontos maiores a seus clientes, o que pode reduzir seus lucros e afetar sua situação financeira. Ademais, há forte concorrência no comércio eletrônico. Outras empresas do ramo de varejo e comércio eletrônico podem firmar alianças e acordos comerciais que possam fortalecer sua posição competitiva. Na medida em que a carteira de clientes da Companhia cresce e a fidelidade de clientes para diferentes segmentos do mercado de internet aumenta, as empresas desses segmentos podem buscar expandir seus negócios para o setor em que ela opera. Além disso, novas tecnologias podem intensificar a natureza competitiva do varejo *online* e esse aumento na concorrência pode reduzir suas vendas e seus lucros operacionais. Além disso, os concorrentes da Companhia, tanto no varejo físico quanto no comércio eletrônico, podem ter mais recursos para desenvolver suas estratégias de tecnologia e marketing do que ela. Na medida em que aumenta o uso da Internet e de outros serviços on-line, os varejistas que operam nesse mercado podem ser adquiridos, receber investimentos ou estabelecer relações comerciais com empresas maiores e mais estabelecidas, que podem ter mais recursos financeiros do que a Companhia, o que poderia afetar adversamente a capacidade da Companhia de atingir seu plano de crescimento e impactar seus resultados operacionais.

***Devido às nossas atividades de desenvolvimento e construção estamos sujeitos a riscos associados a esse tipo de atividade.***

Nossas atividades de desenvolvimento e construção de novos shopping centers incluem os seguintes riscos:

- podemos não prosseguir com as oportunidades de desenvolvimento depois da alocação de recursos para determinar sua viabilidade;
- os custos de construção dos projetos podem ultrapassar nossas estimativas originais;
- as taxas de aluguel por metro quadrado podem ser inferiores às projetadas;
- podemos não conseguir financiamento em termos favoráveis para a construção de uma propriedade;

- podemos não concluir a construção e a ocupação de acordo com o cronograma estabelecido, representando um aumento nas despesas de serviço da dívida e nos custos de construção;
- podemos atrasar o registro de nossos direitos relativos a nossas propriedades junto ao cartório de registro de imóveis pertinente;
- podemos ser responsabilizados por defeitos e problemas na construção; e
- podemos não obter, ou obter com atraso, as licenças e autorizações governamentais necessárias relativas a zoneamento, utilização do solo, construção, ocupação e outras.

Adicionalmente, o tempo exigido para o desenvolvimento, a construção e a ocupação dessas propriedades significa que poderemos ter de esperar anos por um retorno de caixa significativo. Caso qualquer um dos eventos acima venha a ocorrer, a construção das propriedades poderá impedir nosso crescimento e representar um efeito adverso sobre nossos resultados operacionais. Além disso, as novas atividades de construção, independentemente de serem ou não bem-sucedidas, exigem normalmente tempo e atenção significativos por parte de nossa administração. Qualquer um desses fatores relativos às atividades de desenvolvimento e construção em novos terrenos podem nos afetar adversamente.

***Os resultados operacionais dos shopping centers nos quais detemos participação e/ou administramos dependem das vendas geradas pelas lojas neles instaladas.***

Historicamente, o mercado de varejo tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral, o que tem levado à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das nossas operações depende, entre outros, de vários fatores relacionados ao poder de compra dos consumidores e/ou que afetam a sua renda, inclusive a condição econômica brasileira e, em menor escala, mundial, a situação geral dos negócios, taxas de juros e de câmbio, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O nosso desempenho depende, em grande parte, do volume de vendas das lojas, assim como da capacidade dos lojistas em gerar movimento de consumidores dos shopping centers nos quais participamos e/ou administramos. Os nossos resultados operacionais e o volume de vendas em nossos shopping centers podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como, entre outros, declínio econômico, abertura de novos shopping centers competitivos em relação aos nossos e o fechamento ou queda de atratividade de lojas em nossos shopping centers.

Uma redução no movimento dos nossos shopping centers como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro fator pode resultar em uma diminuição no número de clientes que visitam as lojas desses empreendimentos, e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode causar um efeito adverso para nós, tendo em vista que a maior parte das nossas receitas provem do pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising nos espaços de circulação do público em nossos shopping centers. A queda no número de clientes pode gerar perda de rentabilidade dos lojistas, e conseqüentemente,

inadimplência e redução no preço e volume de merchandising em nossos shopping centers.

Parcela do aumento das nossas receitas e lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos shopping centers por nós administrados ou nos quais temos participação, em especial aqueles produtos de alto valor agregado. Uma queda na demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias brasileira e global pode resultar em uma redução das receitas dos lojistas, e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para nós.

#### ***Falha na definição e na implementação da estratégia de Inovação e Tecnologia***

As empresas têm buscado uma maior capacidade de resposta e adaptação ao mundo digital e a evolução dos novos hábitos e formas de consumo dos brasileiros. Com isso, as empresas, principalmente do segmento de varejo, têm buscado se adaptar, criar e desenvolver novas formas de ofertar e entregar os seus produtos e serviços. Para a Companhia, se torna importante a criação de mecanismos que permitam aos seus lojistas serem inclusos neste cenário de avanço digital e com isso investir em novas plataformas tecnológicas, o que requer alto custo de investimento.

Adicionalmente, a velocidade das mudanças no mundo digital e a adesão a novas tecnologias podem impactar a capacidade da Companhia em se adaptar a um novo ambiente e comportamento de consumo, levando-a a não investir, investir tardiamente ou equivocadamente em soluções que visam atender a disrupção tecnológica e as novas tendências do segmento de varejo.

Não é possível garantir que os investimentos serão suficientes e que a resposta à esses avanços se darão em tempo hábil, com a qualidade e nível de retorno esperado.

#### ***O fato dos nossos shopping centers serem espaços públicos pode gerar consequências que fogem do controle de suas respectivas administrações, o que pode acarretar danos materiais à imagem dos nossos shopping centers, além de poder nos gerar eventual responsabilidade civil.***

Os nossos shopping centers, por serem espaços de uso público, estão sujeitos a uma série de acidentes em suas dependências, que podem fugir do controle da administração do shopping center e de suas políticas de prevenção, e que, conseqüentemente, podem causar danos aos seus consumidores e frequentadores. No caso da ocorrência de tais acidentes, o shopping center envolvido por nós administrado pode enfrentar sérios danos de imagem e materiais, tendo em vista que o movimento dos consumidores pode cair em decorrência da desconfiança e insegurança gerada. Também não podemos garantir que eventuais decisões ou atitudes da administração sejam suficientes e ou adequadas, conforme o caso, podendo impactar negativamente nossos negócios e a imagem de nossos shoppings centers.

Além disso, a ocorrência de acidentes pode nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil, criminal e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas, inclusive por meio do pagamento de indenizações, o que

pode ter um efeito adverso para nós, tal como descrito a seguir em item de fator de risco específico.

Na eventualidade de algum dos nossos shopping centers estar envolvido em incidentes desta espécie, poderemos ter nossos negócios e resultados operacionais afetados de forma negativa, além de poder sofrer um impacto negativo sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão.

***Em alguns de nossos shopping centers, somos condôminos em condomínios edilícios, e como tal, podemos ser responsáveis por eventuais contingências.***

Em alguns de nossos shopping centers somos condôminos em condomínios edilícios, os quais serão responsáveis pelo pagamento dos valores relacionados a eventuais contingências de qualquer natureza relativas aos shopping centers. Não há garantias de que tais condomínios disporão dos recursos necessários ao pagamento dessas eventuais contingências caso elas se materializem. Caso os condomínios não possuam recursos para fazer frente a qualquer pagamento devido pelos shoppings centers, nós, na qualidade de condôminos, poderemos ser demandados a realizar tais pagamentos, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

***Os demais sócios dos Shopping Centers nos quais detemos participação podem ter interesses divergentes dos nossos.***

Em determinados Shopping Centers nos quais possuímos participação parcial, dependemos da anuência dos demais sócios para a tomada de certas decisões significativas que possam afetar as estratégias dos referidos empreendimentos. É possível que tais sócios tenham interesses operacionais e econômicos diversos dos nossos, podendo agir de forma contrária à nossa política estratégica e aos nossos objetivos. Adicionalmente, caso não sejamos capazes de atingir o quórum necessário para a aprovação de determinadas deliberações de nosso interesse, podemos não conseguir implementar adequadamente nossos projetos e estratégias de negócio. Disputas com os demais sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as nossas despesas e impedir que os nossos administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos nossos negócios, ocasionando um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

***Caso percamos e/ou não sejamos capazes de atrair profissionais qualificados, nossa capacidade de crescimento e a execução de nossa estratégia de negócios podem causar efeito adverso para nós.***

A concretização da nossa estratégia, no que se refere à execução dos nossos negócios, bem como a seleção, estruturação, direcionamento e execução dos nossos investimentos no setor de shopping centers, dependem significativamente do comprometimento e das habilidades de nossa alta administração e de sua equipe. Nesse sentido, o nosso sucesso e crescimento futuro estão diretamente relacionados à continuidade dos serviços desses administradores e da nossa capacidade em identificar, atrair e manter em nossos quadros profissionais qualificados. O mercado em que atuamos é competitivo

e não podemos assegurar que teremos sucesso em atrair e manter tais profissionais. A perda dos serviços ou o falecimento de qualquer destes profissionais pode ter um efeito adverso para nós.

***Podemos ser responsabilizados por riscos relacionados à terceirização de parte substancial de nossas atividades, o que pode nos afetar adversamente.***

Celebramos contratos com empresas terceirizadas, que nos provêm uma quantidade significativa de mão-de-obra. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem com suas obrigações, em especial as trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, poderemos vir a ser considerados subsidiariamente responsáveis e, assim, ser obrigados a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas ou às autoridades competentes. Adicionalmente, não podemos garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão ver reconhecido vínculo empregatício conosco, o que pode ocasionar, além de um eventual dano na nossa imagem, um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

***Podemos enfrentar dificuldades para adquirir terrenos, inclusive por meio de permuta, com localização e preço considerados, por nós, adequados e a concorrência na compra desses terrenos poderá levar a um aumento no custo de aquisição reduzindo nossos resultados.***

Como parte da nossa estratégia de crescimento, desenvolvemos projetos *greenfield*. Para tanto, dependemos, em grande parte, da nossa capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável e em localizações estratégicas. Com o desenvolvimento imobiliário no Brasil e com o crescimento das atividades dos nossos concorrentes, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos com localização e preço adequados para o desenvolvimento dos novos projetos. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo dos novos empreendimentos e diminuir os nossos resultados. Assim, poderemos ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente a consecução das nossas estratégias e, por conseguinte, os nossos negócios.

***Podemos não ser bem-sucedidos na integração de nossas aquisições com nosso portfólio atual de shopping centers, além do fato de que essas aquisições podem representar risco de exposição a responsabilidades relativas às contingências envolvendo shopping center ou sociedade adquirida.***

Como parte da nossa estratégia de negócios, temos crescido por meio de aquisições estratégicas de participação acionária tanto nos shopping centers do nosso portfólio atual como de novos shopping centers, e pretendemos continuar a implementar tal estratégia. A integração com sucesso de novos negócios depende da nossa capacidade de gerir tais negócios satisfatoriamente e eliminar custos redundantes e/ou excessivos. Nós podemos não ser capazes de reduzir custos ou de nos beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode nos afetar adversamente.

Aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências

envolvendo shopping centers ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. Os processos de auditoria (due diligence) que conduzirmos com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que possamos receber dos vendedores de tais shopping centers podem não ser suficientes para nos proteger ou nos compensar por eventuais contingências e/ou potenciais riscos. Uma contingência significativa associada a uma aquisição pode nos afetar adversamente.

***A ocorrência de acidentes nos Shopping Centers pode acarretar danos físicos e materiais aos nossos colaboradores, lojistas, consumidores e terceiros, além de outros danos e impactos à nossa imagem e reputação.***

Acidentes podem ocorrer nas dependências dos Shopping Centers, tendo em vista que os mesmos são espaços de uso público em geral e podemos ser responsabilizados judicialmente para indenizar eventuais vítimas de sinistros que venham a ocorrer, o que pode ocasionar efeitos adversos sobre nossos negócios, nossa condição financeira e nossos resultados operacionais. Além disso, não se pode descartar a possibilidade de materialização de riscos como acidentes e/ou incêndios nos Shopping Centers, o que pode gerar danos à imagem e reputação da Companhia, e nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas. Nesse sentido, não é possível garantir que não ocorram acidentes com potencial de causar danos físicos e materiais a nossos colaboradores, lojistas, consumidores, terceiros e ao público frequentador.

***Nossas apólices de seguro podem ser insuficientes para cobrir eventuais sinistros e perdas, o que pode causar efeitos adversos para nós.***

As apólices de seguro que temos contratadas para nossos Shopping Centers podem não cobrir determinados riscos (como, por exemplo, atos de terrorismo, guerras e desastres ambientais, caso fortuito e de força maior). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no respectivo Shopping Center pode ser perdido, total ou parcialmente, obrigando-nos a incorrer em custos adicionais para sua recomposição, reforma e indenizações, resultando em prejuízos em nosso desempenho operacional. Não podemos garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices contratadas, o pagamento da indenização pela companhia seguradora será suficiente para cobrir integralmente os danos decorrentes de tal sinistro. Ademais, na qualidade de administradora de Shopping Centers, poderemos ser responsabilizados subsidiariamente pela não obtenção ou renovação de nossas licenças e autorizações.

Finalmente, podemos não ser capazes de renovar nossas apólices de seguro nas mesmas condições atualmente contratadas. Qualquer desses fatores pode ter um efeito adverso em nossos negócios e resultados operacionais.

***A política de remuneração dos nossos executivos está parcialmente ligada à performance e à geração***

***de resultados da Companhia, o que pode levar a nossa administração a dirigir os nossos negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo.***

Nossa política de remuneração conta com um programa de remuneração variável e um Programa de Units Restritas. O fato de parte da remuneração de nossos executivos estar ligada à performance e à geração de resultados da Companhia pode levá-los a dirigir os negócios e atividades da Companhia e das suas controladas de maneira desalinhada à estratégia de longo prazo da Companhia, não coincidindo com os interesses dos seus acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo em relação às ações de emissão da Companhia, o que pode impactar tais acionistas de maneira negativa. Além disso, a nossa política de remuneração não faz referência a potenciais conflitos de interesses com partes relacionadas, podendo estes deliberarem acerca de suas remunerações de maneira desalinhada aos nossos interesses e dos nossos acionistas.

Para mais informações sobre a remuneração dos executivos da Companhia, vide seção 8 deste Formulário de Referência.

***Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para nós.***

A Companhia e seus administradores são e/ou podem ser réus em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, tributária, criminal, regulatória, econômica e trabalhista, cujos resultados não podemos garantir que serão favoráveis ou que não sejam julgados improcedentes, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas.

A Companhia é parte em ações judiciais que visam à decretação da nulidade de decisões do CADE que entenderam ser lesivas à ordem econômica a inserção de cláusulas de exclusividade e de raio em contratos de locação do Iguatemi São Paulo, que proibia os locatários do Iguatemi São Paulo de se instalarem em determinados shopping centers da cidade ou em shopping centers localizados a uma determinada distância do Iguatemi São Paulo. Caso tenhamos decisões judiciais desfavoráveis em tais processos, nossos resultados poderão ser afetados.

Adicionalmente, os administradores da companhia podem ser responsabilizados em processos judiciais ou administrativos, o que poderia afetar negativamente a Companhia e sua imagem, impactar a Companhia e os respectivos administradores financeiramente, ou ainda, resultar no afastamento e/ou na impossibilidade de que tais administradores permaneçam atuando na Companhia. Para mais informações sobre os processos que podem resultar em tais impactos, vide item 4.7 deste Formulário de Referência.

Por fim, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversas daqueles adotados por nós na estruturação de nossos negócios, o que poderá acarretar em investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para nós.

Para maiores informações sobre nossos processos judiciais ou administrativos, ver itens 4.4 e 4.7 deste Formulário de Referência.

***Nosso crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ser obtido em condições satisfatórias.***

Nosso crescimento poderá exigir volumes significativos de capital, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias para nosso portfólio. Além do fluxo de caixa gerado internamente, podemos precisar levantar capital adicional, por meio de ofertas de valores mobiliários ou da contratação de empréstimos com instituições financeiras, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro das nossas atividades. Não podemos assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que o mesmo será obtido em condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, o que pode prejudicar de maneira relevante as nossas atividades, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

***Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de nossas dívidas estabelecem obrigações específicas, sendo que eventual inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode acarretar o vencimento antecipado dessas obrigações e ter um efeito adverso para nós.***

Alguns dos contratos financeiros celebrados por nós impõem o cumprimento de determinados índices financeiros, cláusulas restritivas financeiras e não financeiras (“*covenants*”), além de outras obrigações. Dessa forma, caso quaisquer índices financeiros ou outras obrigações sejam descumpridos e, conseqüentemente, ocorra qualquer evento de inadimplemento previsto em tais contratos, as dívidas a eles vinculadas poderão ser consideradas vencidas antecipadamente pelos nossos respectivos credores de acordo com as disposições aplicáveis nos referidos contratos, e, como consequência, o nosso fluxo de caixa e a nossa situação financeira poderão ser afetados adversamente de maneira relevante.

Não há garantia de que a Companhia conseguirá renegociar as suas dívidas no futuro caso índices financeiros ou outras obrigações previstas nos contratos financeiros celebrados pela Companhia sejam descumpridos. Caso a Companhia não seja capaz de cumprir com os *covenants* financeiros e/ou outras obrigações e não consiga renegociar suas dívidas, o saldo em aberto de seus contratos financeiros poderá vir a ser considerado antecipadamente vencido. Além disso, alguns dos nossos contratos financeiros contêm cláusulas que estabelecem o seu vencimento antecipado caso ocorra descumprimento de obrigações ou um evento de inadimplemento em outros contratos em decorrência de determinadas situações, entre elas, o vencimento antecipado de outros contratos seja declarado (*cross-acceleration* ou *cross-default*). Caso qualquer desses eventos ocorra, o nosso fluxo de caixa e a nossa situação financeira poderão ser afetados de maneira adversa e relevante. Para mais informações sobre os contratos financeiros de que somos partes, bem como sobre as obrigações a que estamos sujeitos decorrentes da

celebração desses contratos, vide item 2.1 f) deste Formulário de Referência.

***Na qualidade de proprietário dos imóveis onde se encontram os shopping centers nos quais temos participação, estaremos eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias que poderão representar um efeito adverso para nós.***

Na qualidade de proprietário dos imóveis nos quais se encontram os shopping centers nos quais temos participação, estamos eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Estamos sujeitos a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas pode causar um efeito adverso para nossos negócios.

***Incidentes de segurança, incluindo ataques cibernéticos, violações de segurança, acessos não autorizados ou divulgação de dados confidenciais, interrupção de negócios ou a percepção de que dados pessoais e sensíveis armazenados pela Companhia, principalmente na condução dos negócios da I365 e da I-Retail, podem afetar a Companhia de forma adversa.***

A Companhia está sujeita a diversos ataques cibernéticos como por exemplo extorsão e sequestro de dados (*ransomware*), vírus de computador (*malware*), *phishing* ou ainda acesso indevido em seus sistemas e plataformas de tecnologia, realizados por pessoas dentro ou fora da sua empresa, a partir da *internet*, das suas redes ou através das redes de terceiros com quem a Companhia mantém negócios, podendo causar a exposição de dados confidenciais dos usuários e/ou de propriedade da Companhia.

Além disso, suas operações são dependentes de sistemas de tecnologia da informação e de infraestrutura crítica onde perturbações, instabilidades ou mesmo a inoperância destes sistemas em virtude de um ataque cibernético pode afetar negativamente a sua capacidade em atender os seus clientes, afetando adversamente a reputação e os negócios da Companhia.

Caso qualquer dos fatores acima venha a ocorrer, isso pode causar um efeito adverso para os negócios e resultados da Companhia.

***A Companhia está sujeita a riscos associados ao não cumprimento das leis de proteção de dados, podendo ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.***

A Companhia está sujeita à Constituição Federal, à Lei nº 10.406/02 (Código Civil), à Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), à Lei nº 12.965/14 (Marco Civil da Internet), ao Decreto nº 8.771/16 e

à Lei nº 13.709/2018, denominada Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (“LGPD”) quanto às suas práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil.

A LGPD especificamente regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, por meio de sistema de regras que impactam todos os setores da economia e prevê, dentre outras providências, direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais e a transferência internacional de dados pessoais.

A LGPD também prevê sanções administrativas que podem ser aplicadas em caso de descumprimento pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), responsável por elaborar diretrizes e garantir a observância da legislação, bem como pode ser fiscalizada por autoridades governamentais como o Ministério Público e PROCONs.

A aplicação das sanções previstas na LGPD não substitui a aplicação de outras sanções administrativas por órgãos de proteção ao consumidor, tampouco civis ou penais, como: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas, pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas também na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor ou no Marco Civil da Internet por órgãos do Poder Público, uma vez que estes têm atuado frequentemente nesse sentido, especialmente em casos de incidentes de segurança que envolvam dados pessoais.

Qualquer violação de segurança, ou qualquer falha envolvendo o uso indevido, perda ou outra divulgação não autorizada de dados pessoais, bem como qualquer falha ou aparente falha em cumprir as leis, políticas, obrigações legais ou padrões da indústria em relação à privacidade e proteção de dados podem prejudicar nossa reputação, nos expor a riscos e responsabilidades legais, sujeitar a Companhia a publicidade negativa, interromper suas operações e prejudicar seus negócios. A Companhia não pode garantir que as medidas de segurança da informação que adota evitarão incidentes de segurança, ou que a falha em os evitar não terá um efeito adverso relevante sobre a Companhia, tampouco que as práticas de tratamento de dados pessoais da Companhia serão aceitas como adequadas e suficientes pelas autoridades governamentais e pelo Poder Judiciário. Eventuais sanções administrativas ou condenações judiciais podem causar impactos financeiros relevantes, além de poderem afetar adversamente a reputação da Companhia no mercado, podendo culminar na perda de contratos com atuais parceiros, fornecedores ou clientes, ou na dificuldade de contratação de novos parceiros, fornecedores ou clientes.

Com a entrada em vigor das sanções administrativas da LGPD, caso seja identificado tratamento de dados pessoais pela Companhia em desconformidade com a LGPD, a Companhia poderá estar sujeita a penalidades previstas na referida legislação, tais como, advertência, a divulgação obrigatória de incidente, bloqueio temporário e/ou exclusão de dados pessoais a que se refere a infração e multas de até 2% de receita da Companhia no último exercício fiscal, excluindo tributos, até um valor agregado de R\$ 50

milhões por infração; multa diária, observado limite global de R\$50.000.000,00. Em caso de reincidência, penalidades administrativas mais graves previstas na LGPD poderão ser aplicadas, tais como (i) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração por até 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador; (ii) suspensão do exercício da atividade de tratamento de dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período; e (iii) proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

Além das sanções administrativas, a Companhia também pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados aos titulares de dados pessoais pelo não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD, inclusive quando causados por subsidiárias, prestadores de serviços e parceiros que atuem como operadores de dados pessoais em nome da Companhia, ou como controladores em conjunto com a Companhia. Eventuais sanções administrativas ou condenações judiciais podem causar impactos financeiros relevantes, além de poder afetar adversamente a reputação da Companhia no mercado. Nesse sentido, não se pode garantir que as medidas adotadas pela Companhia para adequar suas práticas de tratamento de dados pessoais serão consideradas como adequadas ou suficientes pela ANPD, por outras autoridades públicas, como o Ministério Público e órgãos de proteção ao consumidor, ou pelo Poder Judiciário.

Desta forma, qualquer violação de segurança, ou qualquer falha percebida envolvendo o uso indevido, perda ou outra divulgação não autorizada de dados pessoais, bem como qualquer falha ou aparente falha em cumprir as leis, políticas, obrigações legais ou padrões da indústria em relação à privacidade e proteção de dados podem prejudicar a reputação da Companhia, expô-la a riscos e responsabilidades legais e sujeitá-la a publicidade negativa, podendo, ainda, resultar na interrupção das suas operações e prejudicando seus negócios.

***A Companhia pode precisar se capitalizar no futuro por meio da emissão de ações, ou valores mobiliários conversíveis em ações, ou pode ainda celebrar transações societárias com efeito semelhante a uma incorporação, o que pode diluir a participação dos acionistas no capital social e, conseqüentemente afetar o preço de negociação dos valores mobiliários de sua emissão.***

A Companhia pode precisar se capitalizar para expandir seus negócios e implementar sua estratégia de crescimento por meio de emissões públicas ou privadas de ações ordinárias ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por ações ordinárias, o que pode diluir a participação de seus acionistas em seu capital social ou resultar em uma redução do preço de mercado de suas ações ordinárias. Além disso, a Companhia pode também realizar incorporações ou outras transações semelhantes no futuro, o que pode diluir a participação de seus acionistas em seu capital social ou reduzir o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia. Qualquer captação de recursos por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações ou a participação em transações societárias

com efeito semelhante a uma incorporação pode diluir a participação de acionistas da Companhia em seu capital social ou resultar em uma redução do preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia.

***O sucesso da Companhia depende significativamente da eficiência de nossa estratégia de marketing.***

Quaisquer incidentes que reduzam a confiança do consumidor e dos nossos clientes ou a afinidade deles com a nossa estratégia de marketing podem reduzir de forma significativa o nosso valor. Se os consumidores e os nossos clientes perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade do serviço, produto, do ambiente ou de qualquer forma acreditarem que não proporcionamos uma experiência consistentemente positiva, nossos negócios e nossos resultados operacionais podem ser afetados de forma negativa.

O reconhecimento pelo mercado é essencial para a atratividade do mix de lojas e para o sucesso financeiro. Caso nosso plano estratégico não seja eficiente ou se nossos concorrentes fizerem investimentos mais significativos do que os nossos em marketing, e na atração de um mix de lojas, podemos não conseguir atrair novos clientes ou os clientes existentes podem não retornar aos nossos negócios, afetando nossa imagem, negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Ainda, a Companhia pode ser alvo de publicidade negativa. Publicações ou comentários negativos sobre a Companhia, seus negócios, suas operações e/ou os embaixadores das suas marcas em qualquer rede social podem prejudicar gravemente a sua reputação. Eventual publicidade negativa poderá ter um efeito negativo sobre o valor de todas as marcas da Companhia.

***Caso a Companhia não seja capaz de manter o valor de suas marcas, as vendas poderão ser impactadas negativamente.***

O sucesso da Companhia depende, em grande parte, do valor das marcas de Shopping Center. O nome “Iguatemi” e sua imagem são essenciais para os negócios da Companhia e para a sua estratégia de crescimento. A Companhia acredita que manter, promover e posicionar as marcas dependerá significativamente do êxito dos esforços de marketing, da capacidade de manter as marcas registradas e conhecidas entre os consumidores e da introdução de novas linhas de produtos. Caso estes objetivos não sejam atingidos, se a Companhia perder o registro das marcas ou suas imagens sejam danificadas por publicidade negativa ou falhas operacionais, as marcas podem ser afetadas adversamente, o que pode resultar na queda do volume de vendas e um impacto negativo na imagem, nos resultados operacionais e financeiros da Companhia.

***A Companhia pode não conseguir desenvolver novas marcas com sucesso.***

A Companhia pode, eventualmente, buscar a aquisição e/ou desenvolvimento de marcas voltadas a nichos de mercados diferentes dos quais está acostumada a lidar. Neste sentido, a Companhia pode não

ser capaz de desenvolver uma base de clientes para essas marcas de Shopping Centers e obter as mesmas margens atualmente obtidas com as outras marcas de seu portfólio. Qualquer redução de demanda não prevista ou de estimativa equivocada de demanda para as novas marcas poderia compelir a Companhia a não conseguir locar os espaços pelos preços inicialmente previstos, o que afetaria os resultados operacionais, a condição financeira e o valor de mercado das ações.

***A Companhia poderá não ser capaz de detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis, inclusive quanto à Lei Anticorrupção e aos padrões de ética e conduta da Companhia.***

A Companhia não pode garantir que a Companhia, suas controladas e coligadas, seus respectivos administradores, empregados, colaboradores, franqueados, lojas multimarcas e terceiros que agem em nome ou benefício da Companhia atuem ou atuaram em consonância com a legislação anticorrupção e não se envolvam ou se envolveram em condutas antiéticas, nem que a Companhia será capaz de prevenir e detectar todas as práticas inapropriadas, fraudes ou violações ao cumprimento das políticas internas e às leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, como, por exemplo, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (“Lei Anticorrupção”), o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 3.678, de 30 de novembro de 2000, o Decreto nº 4.410, de 7 de outubro de 2002 e o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006.

Nesse sentido, a Companhia não pode garantir que não será chamada, no âmbito de eventuais intimações para manifestações em de inquéritos policiais, investigações, processos administrativos, judiciais ou outros de seus fornecedores e/ou clientes acerca de supostos esquemas de fraude fiscal, lavagem ou ocultação de bens, direitos ou valores e possível evasão e divisas, entre outras alegações relativas a fatos de terceiro, ou ainda que não será incluída como parte ou responsabilizada em tais processos e procedimentos por atos de terceiros.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de referidas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração pública, por administradores, empregados, colaboradores, franqueados, lojas multimarcas e terceiros que agem em nome ou benefício da Companhia, podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária; (iii) proibição ou suspensão de atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Adicionalmente, a Lei Anticorrupção introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para pessoas jurídicas envolvidas em atos lesivos à administração pública, sujeitando o infrator a penalidades cíveis e administrativas, as quais ainda podem gerar desdobramentos

criminais. Semelhante à Foreign Corrupt Practice Act dos Estados Unidos da América, a Lei Anticorrupção considera sanções administrativas a serem aplicadas em consequência de um ato lesivo à administração pública. Dentre as sanções aplicáveis são previstas multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados da Companhia. Ainda, a Companhia pode estar sujeita a violações do seu Código de Ética e das leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, em decorrência de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome ou benefício, além de que os processos internos de controle e gerenciamento de riscos da Companhia podem não ser capazes de evitar, prevenir, mitigar ou detectar violações à referidas leis, o que pode resultar em responsabilização legal da Companhia bem como em um efeito adverso relevante sobre a reputação, operações, condição financeira e resultados operacionais da Companhia, podendo acarretar ainda no afastamento dos administradores, empregados e terceiros que tiveram tais comportamentos fraudulentos e desonestos.

***Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios da Companhia.***

Mudanças nos hábitos dos consumidores, como a preferência por compras pela internet em detrimento das compras em lojas físicas ou por compras no exterior em detrimento das compras no Brasil, e a utilização de aplicativos de mobilidade e transportes alternativos, poderão impactar negativamente as vendas dos lojistas e a receita de estacionamento nos Shopping Centers. O aumento na participação de compras pela internet ou outros canais de venda localizados fora de shoppings centers poderá provocar uma redução no movimento de consumidores dos Shopping Centers e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Companhia, tendo em vista que grande parte das receitas da Companhia provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus Shopping Centers. O aumento na utilização de meios de transporte alternativos (como aplicativos de mobilidade) para os Shopping Centers, em substituição a utilização de veículos próprios, poderá provocar uma redução no volume de veículos que utilizam os estacionamentos dos Shopping Centers, e poderá impactar negativamente a receita de estacionamento da Companhia.

Além disso, cabe ressaltar que a pandemia da Covid 19 trouxe mudanças no hábito dos consumidores, tendo em vista que ensejou um aumento das compras feitas pela internet, evento que pode trazer uma redução no número de consumidores dos Shoppings Centers.

***Outros surtos de doenças transmissíveis, tais como a pandemia provocada pelo vírus da COVID-19, ou mutações deste mesmo vírus que produzam novas cepas com potencial de transmissão, gravidade e letalidade podem ocorrer futuramente e afetar significativamente a economia global e as suas***

***operações. Caso aconteçam, não é possível garantir que a Companhia será capaz de tomar as providências necessárias para mitigar os riscos inerentes a este cenário, resultando em efeito adverso relevante em seus negócios, condição financeira, resultados operacionais e fluxo de caixa.***

Caso ocorram novas emergência de saúde globais medidas severas como restrição ou limitação à circulação, quarentena, isolamento social e lockdown podem vir a ser adotadas pelas autoridades competentes, o que, tal como observado na emergência da COVID-19, afetam de maneira geral o comportamento e o padrão de consumo da população.

Eventuais declarações de novas emergências podem incluir fechamento, temporário ou definitivo, de shopping centers e de qualquer interrupção das atividades tidas como não essenciais, o que afetaria a capacidade da Companhia de manter e aumentar os volumes de vendas que, em parte significativa, depende da manutenção das operações regulares dos shopping centers.

Além disso, tal como observado e descrito nos anos anteriores enquanto ainda existia o cenário de emergência sanitária, outros fatores poderiam ser afetados com uma eventual nova declaração de emergência, quais sejam:

- (i) Suspensão das atividade de parceiros estratégicos da Companhia: pode incorrer em risco de insolvência e, conseqüentemente, quebra na cadeia de fornecimento de serviços pela Companhia.
- (ii) Aumento de desemprego: o que pode resultar em perda de renda e de poder de consumo da população, bem como em contração da atividade econômica do país.
- (iii) Aumento de arrecadações governamentais: em função do cenário macroeconômico afetado, os governos podem vir a aumentarem gastos públicos e a buscarem formas de aumento da arrecadação e da taxa de juros.
- (iv) Outras consequências de ordem econômico-financeiras: devido ao cenário volátil em função da situação pode ocorrer uma percepção negativa de investidores e das agências de ratings de crédito, aumenando o risco de fuga de capital da economia, taxa de câmbio e rebaixamento do rating do país.

Um eventual cenário acima descrito, afetaria o setor de atuação da Companhia e, por conseguinte, a própria Companhia. Conseqüentemente, a Companhia não pode prever exatamente os efeitos diretos e indiretos de uma nova pandemia e das respostas de autoridades governamentais sobre os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Companhia, incluindo: (i) tendências e perspectivas econômicas gerais, de capital, investimentos e recursos financeiros ou posição de liquidez; (ii) impacto em operações futuras da Companhia; (iii) o impacto em despesas ou acesso a recursos de capital e financiamento pela Companhia, (iv) o surgimento de contingências relevantes; (v) a incerteza econômica

e social geral, incluindo o aumento nas taxas de juros, as variações nas taxas de câmbio, a inflação e o desemprego, o que pode causar impactos correntes nos negócios da Companhia, afetar direta e negativamente os resultados operacionais e fluxo de caixa, assim como aumentar a exposição aos demais riscos que foram mapeados.

A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os negócios e resultados operacionais da Companhia de forma negativa.

**(b) Seus acionistas, em especial os acionistas controladores**

***Nosso Acionista Controlador poderá tomar determinadas decisões em relação aos nossos negócios que podem conflitar com os interesses dos nossos demais acionistas.***

Nosso Acionista Controlador pode tomar medidas que podem ser contrárias aos interesses dos nossos demais acionistas, inclusive reorganizações societárias e condições de pagamento de dividendos. Nosso Acionista Controlador mantém o nosso controle efetivo, estando apto a eleger a maioria dos membros de nosso Conselho de Administração.

A decisão do nosso Acionista Controlador quanto aos nossos rumos pode divergir da decisão esperada por nossos acionistas minoritários o que nos deixará suscetíveis a novas alianças entre acionistas e conflitos entre acionistas atuais e futuros da Companhia. Não podemos garantir que a influência e controle que vem sendo exercidos pelo nosso Acionista Controlador sejam mantidos, o que poderá afetar os negócios e resultados operacionais da Companhia de forma negativa.

**(c) Suas controladas e coligadas**

***Dependemos em grande parte dos resultados de nossas controladas, que podem não vir a ser distribuídos.***

A Companhia é uma *holding* e sua capacidade de distribuir dividendos (inclusive sobre a forma de juros sobre o capital próprio) e de cumprir com suas obrigações financeiras depende, em grande parte, do fluxo de caixa e dos lucros de suas controladas, bem como da distribuição desses lucros sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. Não é possível assegurar que quaisquer desses recursos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o pagamento das obrigações da Companhia e para a distribuição de dividendos aos seus acionistas. As controladas podem não ser capazes de distribuir dividendos em virtude de restrição regulatória, ou ainda, alterações legislativas que venham a acarretar a impossibilidade de pagamento de dividendos, limitação de distribuição de dividendos em montantes inferiores aos atualmente permitidos ou ainda, a tributação de dividendos.

Qualquer alteração adversa na condição financeira ou nos resultados operacionais de suas controladas pode afetar o nosso negócio, nossa condição financeira ou nossos resultados operacionais.

***Podemos estar expostos a riscos financeiros relacionados a nossas controladas e joint ventures.***

Devido à nossa participação em controladas e joint ventures, estamos expostos a riscos relativos aos potenciais problemas resultantes de nossa relação financeira e comercial com nossas controladas, bem como com nossos parceiros. Esses riscos incluem a potencial dificuldade financeira ou a falência de nossos parceiros, bem como a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou inconsistentes entre nós e nossos parceiros. Caso nossos parceiros não realizem ou não sejam capazes financeiramente de assumir as contribuições de capital exigidas, poderemos ter de realizar investimentos adicionais inesperados e fornecer recursos adicionais, o que poderá afetar adversamente nosso fluxo de caixa.

Adicionalmente, compartilhamos o controle ou somos acionistas minoritários em determinados Shopping Centers em funcionamento. É possível que precisemos obter a autorização de sócios para tomar determinadas decisões significativas que afetem os objetivos estratégicos de alguns Shopping Centers nos quais detemos participação minoritária ou controle compartilhado. Os interesses econômicos de alguns de nossos parceiros nesse Shopping Center podem ser diferentes dos nossos e nossos parceiros podem não apoiar ou aprovar tais medidas, o que afetaria ou evitaria a implementação de nossas estratégias de negócios. Além disso, as disputas entre nossos parceiros e nossa Companhia podem resultar em litígios e procedimentos arbitrais que demandariam recursos adicionais e tempo. Esses tipos de risco poderiam nos afetar adversamente.

Outro risco relacionado a essas parcerias decorre, inclusive, do fato da legislação brasileira prever a eventual responsabilidade solidária de sócios/condôminos e consorciados por obrigações da sociedade/condomínio em certas áreas, incluindo, mas não se limitando, às áreas fiscal, trabalhista, ambiental e de proteção ao consumidor. Sendo assim, podemos ter eventuais efeitos adversos à nossa imagem e negócios decorrentes da conduta de nossos parceiros em determinados empreendimentos em comum.

***Eventual processo de recuperação judicial ou falência da Companhia ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas.***

O judiciário brasileiro ou os próprios credores da Companhia e/ou de empresas de seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de recuperação judicial ou falência da Companhia e/ou de qualquer empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os acionistas da Companhia poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Companhia.

**(d) Seus administradores**

***A Companhia depende de membros de sua alta administração para a gestão e prestação de serviços, podendo enfrentar dificuldades na substituição por profissionais igualmente qualificados***

A Companhia depende das habilidades e esforços dos membros que de sua alta administração. Caso haja perda ou desligamento de qualquer administrador chave da Companhia, poderá enfrentar dificuldades na sua substituição por profissionais igualmente qualificados. Além disso, a contratação, capacitação e integração de um novo membro da alta administração, seja uma contratação interna ou externa, podem ser demoradas, onerosas e não ter êxito. A perda de qualquer membro da alta administração da Companhia e/ou as eventuais dificuldades enfrentadas na sua substituição por profissionais com experiência e qualificação semelhantes poderá ter um efeito adverso no seu negócio.

Além disso, a Companhia pode não dispor de mão de obra qualificada para conseguir executar integralmente nossa estratégia de negócios, o que pode vir a afetar adversamente a operação e, conseqüentemente, a sua capacidade de geração de receita operacional líquida e o valor de mercado das ações de sua emissão.

**(e) Seus fornecedores**

***Podemos sofrer com a descontinuidade de fornecimento de serviços essenciais e ser expostos a risco de desvio de conduta ética e de aspectos de integridade por parte de nossos fornecedores e parceiros comerciais***

Serviços públicos, em especial os de saneamento, de água e energia elétrica, bem como os serviços terceirizados privados de limpeza, segurança e instalações, são fundamentais para a boa condução e operação de nossos shopping centers. A diminuição ou interrupção desses serviços pode gerar o aumento dos custos e/ou determinadas falhas na prestação de serviços, o que poderá gerar efeitos adversos para nós.

Ainda, as empresas terceirizadas nos provêm com uma quantidade significativa de mão-de-obra como limpeza, segurança e manutenção predial para os serviços prestados aos condomínios, gerando assim uma exposição da Companhia caso elas não cumpram com suas obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais ou ainda sobre os aspectos de integridade.

***Aumentos no preço de matérias-primas poderão elevar nossos custos e reduzir os retornos e os lucros.***

O aumento no preço de matérias-primas básicas utilizadas na construção em geral, independentemente do fator causador de tal aumento (escassez da matéria-prima, aumento dos impostos, alterações nas taxas de câmbio, etc.) poderão afetar adversamente os nossos negócios e os valores mobiliários de nossa emissão.

**(f) Seus clientes**

***Poderemos ser adversamente afetados em decorrência do não pagamento de aluguéis por nossos inquilinos, da revisão dos valores dos aluguéis pagos por nossos inquilinos ou do aumento de vacância nas lojas dos nossos shopping centers.***

Os aluguéis são a nossa principal fonte de receitas. O não pagamento de aluguéis por nossos inquilinos e/ou a revisão que implique redução dos valores dos aluguéis pagos por nossos inquilinos ou o aumento de vacância nos nossos shopping centers, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, implicarão no não recebimento ou redução de nossa receita. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso para nós.

***O desempenho financeiro da Companhia depende dos resultados dos shopping centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas dos locatários e da capacidade da Companhia de manter altos níveis de ocupação.***

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

Adicionalmente, os resultados financeiros e operacionais da Companhia dependem de sua capacidade de manter elevados níveis de ocupação. Determinados eventos relativos aos aluguéis dos locatários, incluindo a falta de pagamento dos aluguéis ou ações de renovação de aluguel, poderiam resultar no aumento de vacância nos shopping centers da Companhia, que pode não ser capaz de manter o nível atual de ocupação. A falha na manutenção de altos níveis de ocupação poderia ter um efeito adverso significativo sobre as receitas operacionais e resultados operacionais da Companhia.

**(g) Setores da economia nos quais o emissor atue**

***O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, o que pode ocasionar uma redução do volume de nossas operações e nos afetar adversamente.***

O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O setor shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação da rede de lojistas (tenant mix), âncoras, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Os varejistas em nossos imóveis enfrentam concorrência contínua dos comerciantes de lojas de rua, de centros comerciais, shoppings de ponta de estoque, clubes de compra de atacado e de descontos, mala direta, telemarketing, redes de compra pela televisão e compras via Internet. Adicionalmente, em razão de acordos celebrados anteriormente com nossos concorrentes, lojistas que locam espaços em shoppings centers que sejam nossos concorrentes e estejam localizados em áreas próximas aos nossos empreendimentos podem sofrer limitações em locar espaços em nossos shopping centers. Se não formos capazes de responder tão adequada e prontamente quanto nossos concorrentes, nossa situação financeira e resultados operacionais podem ser adversamente afetados.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de shopping centers no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais de nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as nossas atividades podem ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os nossos concorrentes, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais podem ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume de nossas operações pode ocorrer, influenciando negativamente os nossos resultados.

***A construção de novos shopping centers próximos aos nossos poderá requerer investimentos não programados e/ou dificultar a nossa capacidade em renovar locações ou locar espaços para novos lojistas, causando um efeito adverso para nós.***

A construção de shopping centers competitivos em áreas próximas às que se situam os nossos empreendimentos pode impactar a nossa capacidade em locar nossos espaços em condições favoráveis. O ingresso de novos concorrentes nas regiões em que operamos pode demandar um aumento não planejado nos investimentos em nossos shopping centers, o que pode causar um efeito adverso para nós.

Adicionalmente, podemos enfrentar dificuldades para renovar a locação das nossas lojas ou locá-las para

novos lojistas, o que pode gerar uma redução em nosso fluxo de caixa e lucro operacional, tendo em vista a proximidade de concorrentes, o que pode resultar na mudança dos atuais lojistas dos nossos shopping centers ou novos lojistas para os shopping centers concorrentes, resultando em uma maior possibilidade de haver vacância de espaços em nossos empreendimentos.

**(h) Regulação dos setores em que o emissor atue**

***A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, complementada pela Lei nº 12.112 de 9 de dezembro de 2009 ("Lei de Locação") possui características peculiares e pode gerar riscos à condução dos nossos negócios e causar efeito adverso para nós.***

Os contratos de locação com os lojistas em nossos shopping centers são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos determinados requisitos previstos em lei. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para nós. São eles: (i) caso desejemos desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o mix de lojas de nossos shopping centers, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário pode ter obtido ordem judicial que o permita permanecer em nossos shopping centers por um novo período contratual; e (ii) caso desejemos, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deve ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel fica a cargo de sentença judicial. Dessa forma, ficamos sujeitos à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista.

A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos nossos interesses, podem afetar a condução dos nossos negócios e impactar de forma adversa os nossos resultados operacionais.

***O setor de shopping centers está sujeito a regulamentação, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, causando um efeito adverso para nós.***

As nossas atividades estão sujeitas às leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças aplicáveis, dentre outros, à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, locação e condomínio, que afetam as nossas atividades. Somos obrigados a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver nossos empreendimentos. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podemos sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras,

cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades cíveis e criminais.

Além disso, o poder público pode editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, incluindo as de natureza tributária, ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com lojistas locatários ou cobrança de estacionamento, o que pode implicar gastos adicionais para nós, de modo a adequar nossas atividades a estas regras. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público pode ter um efeito adverso para nós.

**(i) Países estrangeiros onde o emissor atue**

Não aplicável à Companhia ou suas controladas uma vez que ela não possui atuação no exterior.

**(j) Questões sociais**

***Trabalho justo e comportamento ético em nossa cadeia produtiva***

Estes dois temas fazem parte da nossa matriz de materialidade e, neste ano, estamos focando no eixo 1 (Social – pessoas diversas, felizes e prósperas), conforme trazido no item 1.9 deste formulário, com a implementação de plano de ações e implementação de metodologia de salário digno, o qual faz parte das metas da empresa. Como critério de contratação de novos fornecedores, realizamos um due diligence de terceiros a fim de garantir que as obrigações legais estão sendo cumpridas. Além disso, visando manter o comportamento ético em nossa cadeia produtiva, temos um código de ética e conduta e um canal de denúncias amplamente divulgado a todos os colaboradores e todas as partes relacionadas. Ademais, temos um Comitê estatutário de Pessoas, Cultura e ESG que acompanha os riscos e planos de ação, levando recomendações ao Conselho de Administração.

***Risco reputacional associado à preconceito e discriminação de assédio moral, assédio sexual, racismo, homofobia, transfobia e outras formas de preconceito contra grupos minoritários***

Contamos com uma Comissão de Sustentabilidade que tem como objetivo acompanhar, fazer a gestão e ser guardião dos temas relacionados à sustentabilidade na Companhia. Dentre os temas abordados temos um *roadmap* de ações com quatro pilares: mulheres em posição de liderança, negros em posição de liderança, combate ao etarismo e pessoas com deficiência. Esta comissão se reporta ao Comitê de Pessoas, Cultura e ESG, levando os assuntos para deliberação no Conselho de Administração.

Adicionalmente, temos uma grade de capacitações contínua sobre estas temáticas para nossos colaboradores próprios e terceiros, com ações conjuntas com nossos lojistas. Como exemplo temos a mentoria colaborativa de mulheres refugiadas e suas intersecções em parceria com instituto Renner.

Vale mencionar que temos uma trilha de capacitação sobre DE&I em nossa plataforma de educação corporativa, além de treinamentos in loco realizados por especialistas nas temáticas relacionadas. Temos ainda um código de ética e conduta e um canal de denúncias amplamente divulgado na Companhia, gerido

por uma empresa independente, onde 100% das denúncias são avaliadas e direcionadas para as medidas cabíveis.

**(k) Questões ambientais**

***O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas, inclusive ambientais, para o seu regular funcionamento, o que pode afetar nossas atividades e imagem.***

Nossas atividades de construção e de gestão de shopping centers podem nos sujeitar a obrigações, incluindo obrigações ambientais. Os nossos shopping centers podem ainda causar danos ao meio ambiente. Nossas despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras.

Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, podemos ser obrigados a providenciar a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, bem como a reparação de áreas eventualmente afetadas pelas atividades dos shopping centers. Dessa forma, podemos ser responsáveis pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em nossas propriedades. Podemos também ser responsáveis por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo as multas governamentais e danos a pessoas e propriedades).

Podemos incorrer em tais custos estando ou não cientes, ou tendo conhecimento de nossa responsabilidade, de tais substâncias nocivas ou tóxicas. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, resultando em gastos monetários significativos, e desviar a atenção da administração dos nossos negócios, representando, dessa forma, um efeito adverso significativo em nossos resultados operacionais, imagem condição financeira.

***A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.***

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de a Companhia reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Companhia pode incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Companhia de forma negativa.

Ademais, as atividades da Companhia, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem

causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa; podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Companhia a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Companhia.

***As propriedades adquiridas e nossas atividades de construção podem nos expor a riscos ambientais e, por consequência, podem afetar adversamente os nossos resultados operacionais.***

A aquisição de propriedades e nossas atividades de construção podem nos sujeitar a diversas obrigações, inclusive de caráter ambiental. Nossas despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, podemos ser considerados proprietários ou operadores das propriedades ou termos providenciado a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas. Dessa forma, podemos ser responsáveis pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em nossas propriedades. Podemos incorrer em tais custos, os quais podem representar efeito adverso significativo em nossa reputação, resultados operacionais e em nossa condição financeira.

**(I) Questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição**

***Os ativos da Companhia poderão ser afetados por eventos climáticos extremos***

Como consequência das mudanças do clima, pode ocorrer um aumento de eventos climáticos extremos que podem afetar significativamente os ativos da Companhia, fazendo com que a Companhia precise incorrer em custos para manutenção, restauração e/ou adaptação de seus ativos.

***Mudanças climáticas, ou medidas legais, regulamentares ou de mercado para enfrentar as mudanças climáticas, podem afetar negativamente os negócios ou operações da Companhia***

A emissão de dióxido de carbono e de outros gases de efeito estufa na atmosfera pode trazer impactos ao meio ambiente, como o aumento das temperaturas globais e gravidade dos climas extremos e desastres naturais. Diante dessa preocupação é possível que sejam estabelecidas novas medidas legais que imponham novas obrigações à Companhia como, por exemplo, a redução de emissão de gases do efeito estufa. Tais obrigações podem exigir que a Companhia faça investimentos adicionais em ativos e equipamentos. Desta forma, os efeitos das mudanças climáticas poderiam causar impactos materiais

adversos de longo prazo nos negócios e resultados operacionais da Companhia.

***A escassez de recursos naturais gerada por fatores climáticos pode afetar as operações da Companhia, trazendo a necessidade de utilização de medidas de contingência complementares.***

A falta de recursos básicos como água e energia, ocasionada por alterações climáticas associadas ao aquecimento global e à atuação do homem sobre o meio ambiente, pode impactar as operações da Companhia. A incerteza dos regimes de chuvas e a sazonalidade do clima nas diferentes estações do ano impactam as estimativas de consumo dos recursos. Caso quaisquer dos riscos apontados acima venha a acontecer, a Companhia poderá sofrer impactos negativos em suas operações.

**(m) Outras questões não compreendidas nos itens anteriores**

***Um mercado de negociação ativo e líquido para as nossas ações poderá não se desenvolver, limitando a capacidade dos investidores de venderem as ações pelo preço e no momento desejado.***

O mercado de valores mobiliários brasileiro é significativamente menor, menos líquido, mais concentrado e volátil que o mercado de valores mobiliários dos Estados Unidos, por exemplo. Em vários casos, menos de metade das ações das companhias listadas na B3 – Brasil Bolsa Balcão ("B3") estão efetivamente disponíveis para negociação ao público, sendo o restante detido por pequenos grupos de controladores, entidades governamentais ou um único acionista principal. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos titulares de ações de vender suas ações a preços satisfatórios e no momento desejado, afetando adversamente, dessa forma, o valor de mercado das nossas ações.

O preço de mercado das nossas ações poderá flutuar de modo significativo por diversos motivos, inclusive em resposta aos fatores de risco indicados neste Formulário ou por motivos não relacionados ao nosso desempenho.

***Condições econômicas e políticas no Brasil e a percepção dessas condições no mercado internacional poderão afetar negativamente os resultados das operações da Companhia e sua condição financeira.***

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

O governo brasileiro ocasionalmente faz alterações nas políticas e regulamentações. A política econômica brasileira pode ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, e sobre as condições e preços de mercado dos títulos do governo brasileiro, detidos pela Companhia. Os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Companhia poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas

governamentais ou por regulamentações federais, estaduais ou municipais que envolvam ou afetem fatores como:

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

O cenário político do país pode influenciar no desempenho da economia brasileira e eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando, conforme o caso, na desaceleração econômica e maior volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses e outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil, agravada pelos impactos da pandemia de COVID-19 nos anos de 2020 a 2023, pode prejudicar as nossas atividades e resultados operacionais, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente o preço de negociação de nossas ações.

Além disso, a economia brasileira foi afetada por eventos políticos recentes que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, prejudicando assim o desempenho econômico brasileiro. Adicionalmente, qualquer falta de decisão do governo brasileiro para implementar mudanças em certas políticas ou regulamentos podem contribuir para a incerteza econômica dos investidores em relação ao Brasil e aumentar a volatilidade do mercado, o que pode causar um efeito adverso relevante sobre nós e sobre nossas ações.

***A instabilidade política pode afetar adversamente nossos negócios e resultados e o preço de nossas ações***

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando o desempenho da economia do país e a confiança de investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade nos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Historicamente, os mercados brasileiros enfrentaram um aumento de volatilidade devido às incertezas relacionadas com os frequentes escândalos de corrupção. Não se pode garantir que qualquer pessoa que, direta ou indiretamente, esteja vinculada a nós, seja empregado, diretor, conselheiro, fornecedor, prestador de serviços ou subcontratado não está ou não estará envolvida em qualquer investigação que ainda possa vir a ocorrer, o que poderia afetar negativamente a nossa imagem e reputação.

Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que poderiam afetar adversamente as nossas operações. Incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O Governo Federal tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os nossos. Não podemos prever quais políticas serão adotadas, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre nós ou sobre a economia brasileira.

Desta forma, a Companhia não pode estimar o impacto dos desenvolvimentos políticos e macroeconômicos brasileiros e globais em seus negócios. Além disso, instabilidades econômicas e políticas podem levar a uma percepção negativa da economia brasileira e a uma maior volatilidade nos mercados de valores mobiliários brasileiros, o que também pode afetar adversamente a Companhia, assim como os seus valores mobiliários. Qualquer instabilidade econômica continuada e incerteza política também podem afetar adversamente os negócios da Companhia.

***A inflação e certas medidas do Governo Federal para combatê-la podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira, o mercado de capitais brasileiro e para nós.***

Ao longo de sua história, o Brasil registrou taxas de inflação extremamente altas. Determinadas medidas adotadas no passado pelo Governo Federal no contexto da política anti-inflacionária tiveram um forte impacto negativo sobre a economia brasileira. Medidas adotadas para combater a inflação e especulação sobre as medidas futuras que possam vir a ser adotadas pelo Governo Federal têm gerado ao longo dos últimos anos um clima de incerteza econômica no Brasil e aumentado a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. Conforme divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, a inflação apurada pelo IGPM foi de 7,32% em 2019, 23,14% em 2020, 17,79% em 2021 e 5,45% em 2022. Os preços, por sua vez, quando

apurados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor ("IPCA"), conforme divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), aumentaram em 4,3% em 2019, 4,52% em 2020, 10,06% em 2021 e 5,78% em 2022.

Os contratos da Companhia são aproximadamente 3% reajustados pelo IPCA e 97% pelo IGP, desta forma, caso haja flutuações nesses índices de inflação que são usados no reajuste dos contratos da Companhia, poderá ocorrer um impacto adverso em razão de aumento de nossos custos fixos, bem como um possível aumento de inadimplência de nossos lojistas.

O Brasil pode passar por aumentos relevantes da taxa de inflação no futuro. Pressões inflacionárias podem levar à intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais que podem ter um efeito adverso para nós e nossos clientes. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação, principalmente por meio do Banco Central do Brasil, incluíam, com frequência, a manutenção de uma política monetária rigorosa com altas taxas de juros, restringindo, desta forma, a disponibilidade de crédito e o crescimento econômico do Brasil. Quaisquer aumentos significativos nas taxas de juros poderão elevar o custo dos nossos empréstimos e ter um impacto significativo sobre nossas despesas financeiras e resultados operacionais. Ademais, se o Brasil experimentar altas taxas de inflação, podemos não ser capazes de reajustar os preços de nossos produtos de maneira suficiente para compensar os efeitos da inflação em nossa estrutura de custos.

***A volatilidade do Real em relação ao Dólar pode ter um efeito adverso para a economia brasileira e, conseqüentemente, para nós.***

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dos mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar e outras moedas. De acordo com o Banco Central do Brasil, o Real frente ao Dólar desvalorizou em 4,2% em 2019, desvalorizou em 22,6% em 2020, desvalorizou 7,5% em 2021 e valorizou 7,5% em 2022.

As desvalorizações do Real frente ao Dólar podem criar pressões inflacionárias no Brasil, através do aumento, de modo geral, dos preços dos produtos importados, afetando a economia de modo geral, sendo necessária, assim, a adoção de políticas recessivas por parte do Governo Federal. A valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do País e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. Os potenciais impactos da flutuação da taxa de câmbio e das medidas que o Governo Federal pode vir adotar para estabilizar a taxa de câmbio são incertos. A volatilidade do Real em relação ao Dólar pode ter um efeito adverso para toda a economia brasileira e, conseqüentemente, para nós.

***Acontecimentos e mudanças na percepção de riscos em outros países, sobretudo em economias desenvolvidas, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários globais, dentre eles o preço de mercado das ações.***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Caso a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os valores mobiliários da Companhia, o que poderia prejudicar o preço de mercado das ações e, conseqüentemente, das *Units* de emissão da Companhia.

***A relativa volatilidade e a falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações de emissão da Companhia.***

Poderá não existir um mercado de negociação ativo e líquido para as ações de emissão da Companhia, limitando a capacidade dos investidores de venderem as ações pelo preço e no momento desejado. Os mercados de valores mobiliários brasileiros são significativamente menores, menos líquidos e mais concentrados e voláteis que os mercados de valores mobiliários nos Estados Unidos, por exemplo. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos acionistas de vender suas ações a preços satisfatórios e no momento desejado, afetando adversamente, dessa forma, o valor de mercado das ações de emissão da Companhia. O preço de mercado das ações de emissão da Companhia poderá flutuar de modo significativo por diversos motivos, inclusive em resposta aos fatores de risco indicados neste Formulário de Referência ou por motivos não relacionados ao desempenho da Companhia.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, as condições econômicas e políticas no Brasil, bem como a percepção dessas condições no mercado internacional, poderão afetar adversamente a Companhia.

O passado recente da economia brasileira permite verificar inúmeros exemplos de medidas adotadas pelo governo brasileiro que alteraram significativamente a condução de suas políticas, com intuito de fazer frente às situações econômicas e políticas da época. Citam-se como exemplos os aumentos ou reduções das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, controle e desvalorização cambial, controle de capital, limitação às importações, intervenções às concessões no setor elétrico, dentre outras medidas.

Nesse sentido, a Companhia não tem controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro

poderá adotar no futuro. Os negócios da Companhia, sua situação financeira, o resultado das operações e suas perspectivas futuras poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- política monetária;
- política fiscal;
- política cambial;
- estabilidade social e política;
- expansão ou contração da economia global, e/ou brasileira;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- alteração das normas trabalhistas, legais e regulatórias;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;
- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- saúde pública, incluindo em razão de epidemias e pandemias, como a atual pandemia de COVID-19;
- racionamento de água e energia; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afete.

A adoção por parte do governo brasileiro de políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A ocorrência de qualquer desses eventos pode ter um efeito adverso para a Companhia.

***O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países, particularmente em países de economia emergente e nos Estados Unidos, China e em países da União Europeia podem afetar adversamente a economia brasileira, os negócios da Companhia e o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive das ações da Companhia***

O valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras pode ser influenciado, em diferentes medidas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive dos Estados Unidos, China e em países da União Europeia, de países da América Latina e de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode, diante da perspectiva envolvendo os contornos do evento, causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros, em especial, aqueles negociados em bolsa de valores. Potenciais crises nos Estados Unidos, China e em países da União Europeia, ou nos países de economia emergente podem, dependendo da dimensão de seus efeitos, reduzir, em certa medida, o interesse dos investidores nos valores mobiliários dos emissores brasileiros, inclusive os valores mobiliários da Companhia. Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por determinadas flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Isso poderia, de alguma maneira, e em medida dificilmente mensurável por qualquer agente de mercado, prejudicar o preço das ações da Companhia, além de dificultar ou impedir totalmente seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento de suas operações no futuro em termos aceitáveis, ou sob quaisquer condições.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da economia global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras.

Não só a economia brasileira, mas também a de outros países, pode ser afetada de forma geral pela variação das condições econômicas do mercado internacional, e notadamente pela conjuntura econômica dos Estados Unidos, China e em países da União Europeia. A perspectiva de crescimento dos Estados Unidos, China e União Europeia permanece baixa, considerando determinados requisitos de poupança, política fiscal mais firme e as baixas taxas de crescimento global. Ainda, eventuais reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, incluindo a crise da dívida que afeta alguns países da União Europeia, podem, em alguma medida, prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros de maneira geral, inclusive das ações da Companhia. Adicionalmente, o risco de *default* de países em crise financeira, dependendo das circunstâncias, pode reduzir a confiança dos investidores internacionais e trazer volatilidade para os mercados.

Adicionalmente, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais. O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, resultou em uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e poderiam dificultar a retomada econômica brasileira. Frise-se que, diante da invasão da Ucrânia perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os

países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de incerteza para a economia global.

Adicionalmente, destacamos ainda que os efeitos da saída do Reino Unido da União Europeia (Brexit) podem levar a incertezas legais e gerar leis e regulamentos nacionais potencialmente divergentes à medida que o Reino Unido determine quais leis da União Europeia ele substituirá ou replicará. Os efeitos do Brexit, e outros que não podemos prever, poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Companhia, bem como nos resultados de suas operações ou situação financeira.

Além do mais, mesmo depois da decretação pela OMS do fim da emergência global da pandemia da COVID-19, a Companhia pode ter impactos materialmente adversos em seus negócios como resultado de seu impacto econômico global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego que ocorreu ou pode ocorrer no futuro. Assim, uma eventual recessão e/ou desaceleração econômica global, inclusive em decorrência dos efeitos da guerra entre Rússia e Ucrânia, pode afetar negativamente a economia brasileira e por sua vez levar a uma menor atividade comercial e de consumo.

Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Companhia e o valor de mercado das ações de sua emissão.

Por fim, essas tensões podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando o mercado de atuação da Companhia e o mercado de ações.

***Um mercado ativo e líquido para as ações de emissão da Companhia poderá não se desenvolver. A volatilidade e falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações ordinárias de emissão da Companhia pelo preço e na ocasião que desejarem.***

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve maior risco em comparação a outros mercados mundiais, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa. Esses investimentos estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, tais como, entre outros: (i) mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e (ii) restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários mundiais. Em 30 de dezembro de 2022, o valor total de capitalização das companhias listadas na B3 correspondia a aproximadamente R\$4,13 trilhões de acordo com informação disponibilizada pela B3. Além disso, a volatilidade e a eventual falta de liquidez

para o mercado das ações de emissão da Companhia poderão limitar a capacidade do investidor de vender as ações de emissão da Companhia ao preço e momento desejados, o que pode ter um efeito adverso relevante sobre a cotação das ações de emissão da Companhia.

Essas características do mercado de capitais brasileiro poderão limitar a capacidade dos investidores de vender as ações ordinárias de emissão da Companhia, de que sejam titulares, pelo preço e na ocasião desejados, o que poderá ter efeito adverso no preço das ações ordinárias de emissão da Companhia. Se um mercado ativo e líquido de negociação não for desenvolvido e mantido, o preço de negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia pode ser negativamente impactado. Além disso, a volatilidade e a eventual falta de liquidez para o mercado das ações de emissão da Companhia poderão limitar a capacidade do investidor de vender as ações de emissão da Companhia ao preço e momento desejados, o que pode ter um efeito adverso sobre a cotação das ações da Companhia. Adicionalmente, a B3 pode ser regulada de forma diferente da qual os investidores estrangeiros estão acostumados, o que pode limitar a capacidade do respectivo acionista de vender sua participação no preço e no momento desejado.

***Condições macroeconômicas adversas nos países latino-americanos podem afetar os resultados da Companhia.***

Os negócios da Companhia dependem das condições econômicas dos países latino-americanos, principalmente do Brasil. Estes países experimentaram historicamente instabilidade econômica, incluindo períodos desiguais de crescimento econômico, bem como desacelerações significativas. Como consequência das condições econômicas nos mercados globais, as economias desses países podem vir a desacelerar suas taxas de crescimento.

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o PIB real do Brasil aumentou 1,2% em 2019, diminuiu 3,3% em 2020, cresceu 5,0% em 2021 e cresceu 2,9% em 2022. Além disso, a classificação de crédito do governo federal brasileiro foi rebaixada em 2015 e 2016 por todas as principais agências de classificação de crédito e desde então não é mais grau de investimento.

Como os negócios da Companhia dependem de gastos discricionários do consumidor, que são influenciados pelas condições econômicas gerais, qualquer desaceleração econômica prolongada em qualquer um dos principais mercados da Companhia pode ter efeitos adversos em seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

***Os negócios da Companhia podem ser afetados por eventos políticos, guerras, terrorismo e outras incertezas geopolíticas, tais como o conflito militar em curso entre a Rússia e a Ucrânia.***

A guerra, o terrorismo e outras incertezas geopolíticas causaram e podem causar danos ou perturbações à economia e ao comércio em uma base global ou regional, o que pode ter um efeito material adverso sobre os negócios da Companhia, seus clientes e as empresas com as quais fazem negócios.

Atualmente os mercados globais estão operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após a invasão russa, em grande escala, no território ucraniano, em 24 de fevereiro de 2022. Embora a duração e o impacto do conflito militar em curso sejam altamente imprevisíveis, o conflito na Ucrânia e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade comercial em todo o mundo e levar a isso:

- distorções nos créditos e no mercado de capitais;
- volatilidade significativa nos preços das commodities;
- aumento dos custos de recursos para a operação da Companhia;
- instabilidade cambial;
- aumento das taxas de juros e da inflação nos mercados; e
- crescimento global mais baixo ou negativo.

Além disso, a prévia junção da Rússia à Criméia, o recente reconhecimento de duas repúblicas separatistas nas regiões de Donetsk e Luhansk da Ucrânia e as subsequentes intervenções militares na Ucrânia levaram à imposição de sanções e outras penalidades pelos Estados Unidos, União Européia e outros países contra a Rússia, Belarus, a Região de Criméia da Ucrânia, a chamada República Popular de Donetsk e a chamada República Popular de Luhansk, incluindo o acordo para remover certas instituições financeiras russas do sistema de pagamento da Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication ("SWIFT"). Potenciais propostas e/ou ameaças de sanções e penalidades adicionais estão sendo discutidas. As ações militares russas, as sanções resultantes e os ataques de combate e retaliação russa (incluindo ataques cibernéticos e espionagem) poderiam afetar negativamente a economia global e os mercados financeiros e levar a maior instabilidade e falta de liquidez nos mercados de capital. O impacto dessas medidas, é atualmente desconhecido, e estas medidas, atuais e futuras, poderiam afetar adversamente seus negócios, condição financeira e resultados de operações.

Os riscos geopolíticos e econômicos também aumentaram nos últimos anos, como resultado das tensões comerciais entre os Estados Unidos e a China, Brexit, e o aumento do populismo. Tensões crescentes podem levar, entre outros, a uma desglobalização da economia mundial, um aumento do protecionismo ou barreiras à imigração, uma redução geral do comércio internacional de bens e serviços e uma redução na integração dos mercados financeiros, o que poderia afetar adversamente os negócios da Companhia.

**4.2 – Indicar os 5 (cinco) principais fatores de risco, dentre aqueles enumerados no campo 4.1, independentemente da categoria em que estejam inseridos**

- *Poderemos ser adversamente afetados em decorrência do não pagamento de aluguéis por nossos inquilinos, da revisão dos valores dos aluguéis pagos por nossos inquilinos ou do aumento de vacância nas lojas dos nossos shopping centers.*
- *O desempenho financeiro da Companhia depende dos resultados dos Shopping Centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas dos locatários e da capacidade da Companhia de manter altos níveis de ocupação.*
- *Condições econômicas e políticas no Brasil e a percepção dessas condições no mercado internacional poderão afetar negativamente os resultados das operações da Companhia e sua condição financeira.*
- *Podemos não conseguir executar integralmente nossa estratégia de negócios.*
- *O setor de shopping centers está sujeito a regulamentação, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, causando um efeito adverso para nós.*

#### **4.3 - Descrição dos principais riscos de mercado, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juros**

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas investidas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas investidas estão apresentados a seguir:

##### **Risco de crédito**

As premissas consideradas pela Companhia para avaliar a aceitação de potenciais clientes são: as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas. A provisão para perda por redução ao valor recuperável é analisada a cada data-base de balanço, mediante análise dos dados históricos de inadimplência e projeção de perda esperada. Caso tais premissas não venham a se concretizar ou sejam falhas, a Companhia poderá ser afetada adversamente impactando seus resultados operacionais.

A exposição máxima ao risco de crédito na data-base de balanço é o valor registrado de cada classe de ativos financeiros.

A Companhia baixa seus ativos financeiros quando não há expectativa razoável de recuperação (*write-off*). Os recebíveis baixados pela Companhia continuam no processo de cobrança para recuperação do valor do recebível. Quando há recuperações, estas são reconhecidas como receitas de recuperação de crédito no resultado do período.

##### **Risco de liquidez**

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

Caso essa previsão seja calculada de forma inadequada, a Companhia pode não ser capaz de fazer frente às suas obrigações em razão da não suficiência de caixa, o que poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Companhia.

### **Risco de variação de preço**

Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme estabelecido em referidos instrumentos. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, afetar de forma adversa as receitas da Companhia, com um consequente impacto adverso nos seus negócios e resultados operacionais.

### **Risco de taxa de juros**

O risco de taxa de juros da Companhia decorre substancialmente de debêntures e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, descritos nas notas explicativas anteriores. Esses instrumentos financeiros são subordinados a taxas de juros vinculadas a indexadores, como TJLP e CDI, bem como saldo de impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic e TJLP. O risco inerente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessas taxas e a Companhia não ter capacidade de arcar com os custos de taxas de juros, o que poderá causar um impacto adverso nos seus negócios e resultados operacionais.

### **Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária**

A administração considera que o risco mais relevante de variações nas taxas de juros advém do passivo vinculado à Taxa Referencial ("TR") e principalmente ao CDI. O risco está associado à oscilação dessas taxas.

No período encerrado de 31 de dezembro de 2022, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI e TR. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do exercício. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2022, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI e ao TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das oscilações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor

presente.

Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas.

Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado.

Os efeitos de exposição a taxa de juros, nos cenários de sensibilidade estimados pela Companhia, estão demonstrados nas tabelas a seguir:

*Valores totais de juros a serem pagos nos cenários de sensibilidade estimados:*

Operação	Risco individual	2022 (Em R\$ mil)				
		Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
<b>Cenário Provável</b>						
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	396.206	361.985	141.107	60.140	959.438
Dívidas em TR	Manutenção TR	33.722	57.322	43.495	41.104	175.643
Total vinculado a taxa de juros		429.928	419.307	184.602	101.244	1.135.081
<b>Cenário Possível &gt; 25%</b>						
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	482.093	439.499	170.444	72.863	1.164.899
Dívidas em TR	Elevação em TR	33.774	57.807	44.424	43.291	179.296
Total vinculado a taxa de juros		515.867	497.306	214.868	116.154	1.344.195
<b>Cenário Remoto &gt; 50%</b>						
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	566.503	515.778	199.261	85.250	1.366.792
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	33.826	58.296	45.366	45.537	183.025
Total vinculado a taxa de juros		600.329	574.074	244.627	130.787	1.549.817
<b>Cenário Possível &lt; 25%</b>						
Dívidas em CDI	Redução em CDI	308.778	283.186	111.226	47.063	750.253
Dívidas em TR	Redução em TR	33.670	56.841	42.582	38.973	172.066
Total vinculado a taxa de juros		342.448	340.027	153.808	86.036	922.319
<b>Cenário Remoto &lt; 50%</b>						
Dívidas em CDI	Redução em CDI	219.727	203.034	80.774	33.609	537.144
Dívidas em TR	Redução em TR	33.529	56.188	41.522	36.679	167.918
Total vinculado a taxa de juros		253.256	259.222	122.296	70.288	705.062

*Impactos estimados nas dívidas da Companhia:*

Operação	2022 (Em R\$ mil)				
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
<b>Cenário Possível - Cenário Provável</b>					
Dívidas em CDI	85.887	77.514	29.337	12.723	205.461
Dívida em TR	52	485	929	2.187	3.653
Total de impacto	85.939	77.999	30.266	14.910	209.114
<b>Cenário Remoto - Cenário Provável</b>					
Dívidas em CDI	170.297	153.793	58.154	25.110	407.354
Dívida em TR	104	974	1.871	4.433	7.382
Total de impacto	170.401	154.767	60.025	29.543	414.736
Operação	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
<b>Cenário Possível - Cenário Provável</b>					
Dívidas em CDI	(87.428)	(78.799)	(29.881)	(13.077)	(209.185)
Dívidas em TR	(52)	(481)	(913)	(2.131)	(3.577)
Total vinculado a taxa de juros	(87.480)	(79.280)	(30.794)	(15.208)	(212.762)
<b>Cenário Remoto - Cenário Provável</b>					
Dívidas em CDI	(176.479)	(158.951)	(60.333)	(26.531)	(422.294)
Dívidas em TR	(193)	(1.134)	(1.973)	(4.425)	(7.725)
Total vinculado a taxa de juros	(176.672)	(160.085)	(62.306)	(30.956)	(430.019)

#### 4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes para o negócio da Companhia ou de suas controladas

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista], dentre processos com chance de perda provável, possível e remota. As provisões da Companhia são registradas conforme os regramentos contábeis, com base na análise individual de cada processo por seus advogados internos e externos, sendo constituídas provisões para processos avaliados por seus consultores jurídicos como processos com chance de perda provável

Para os fins deste item 4.4, foram considerados como individualmente relevantes processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia, ou (ii) individualmente possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia.

Descrevemos a seguir os principais processos judiciais e administrativos individualmente relevantes a que a Companhia estava sujeita em 31 de dezembro de 2022, segregados conforme sua natureza, cujo valor provisionado somava R\$ 4.479 mil naquela data.

##### Contingências Cíveis

Processo nº 2004.34.00.018729-0	
<b>a. Juízo:</b>	4ª Vara Federal da Seção Judiciária de Brasília/DF
<b>b. Instância:</b>	1ª
<b>c. Data de Instauração:</b>	07/06/2004
<b>d. Partes no Processo:</b>	Shopping Center Iguatemi São Paulo e Shopping Center Reunidos do Brasil x Cade (Exclusividade)
<b>e. Valores, Bens ou Direitos Envolvidos:</b>	R\$6.756,003 em maio/2021
<b>f. Principais Fatos:</b>	Ação interposta com o objetivo de anular decisão do Cade, proibindo o Iguatemi da prática da cláusula da exclusividade e impondo multa com base no faturamento. Liminar deferida para suspender os efeitos da decisão do Cade. O CADE ofertou Contestação e interpôs o Agravo de Instrumento nº 2004.01.00.030826-1, buscando a reforma da referida decisão. Em 23/10/2009 – acórdão não reconhecendo recurso, ficando mantida a liminar concedida a Iguatemi. Em 19.02.2010 foi indeferida a produção das provas especificadas por nós. No dia 04.03.2010, apresentamos Agravo Retido. Processo julgado improcedente em primeira instância. Apresentamos recurso de apelação e o processo será encaminhado para o Tribunal. Em março de 2016 foi dado provimento ao Agravo Retido para anular a sentença e restaram prejudicados a Apelação dos Autores e o Recurso Adesivo do CADE. Os autos retornaram à origem e atualmente aguarda-se manifestação das partes sobre o laudo pericial apresentado. Iguatemi opôs embargos de declaração e o CADE apresentou resposta aos embargos, pugnando pela desnecessidade de nova perícia. Iguatemi apresentou pedido para substituir a fiança por seguro garantia. CADE se manifestou favorável à substituição.

		Juiz deferiu a substituição e aceitou o laudo pericial como prova emprestada, determinando nova perícia naquilo em que o laudo for omissivo. A Iguatemi apresentou seguro garantia, os quesitos e indicou assistente técnico. Atualmente, aguarda-se sentença julgadora do mérito da presente demanda, bem como a manifestação do CADE sobre o cancelamento das cartas de fiança e os quesitos, indicação de assistente técnico e perito apresentados pelo Iguatemi. Processo em fase de instrução, aguardando início da perícia.
<b>g.</b>	<b>Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	Não há
<b>h.</b>	<b>Estágio do processo</b>	Processo em fase de instrução, aguardando início da perícia.
<b>i.</b>	<b>Chance de Perda:</b>	Possível
<b>j.</b>	<b>Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:</b>	Manutenção da cláusula de exclusividade nos contratos de locação utilizado pelo Grupo Iguatemi.

Processo nº 0064111-51.2016.4.01.3400		
<b>a.</b>	<b>Juízo:</b>	6ª Vara de Justiça Federal da Primeira Região
<b>b.</b>	<b>Instância:</b>	Primeira
<b>c.</b>	<b>Data de Instauração:</b>	03/11/2016
<b>d.</b>	<b>Partes no Processo:</b>	Administradora Gaúcha de Shopping Center S/C Ltda., Condomínio Civil Shopping Praia de Belas, Iguatemi Empresa de Shopping Center S/A e Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. e CADE (Conselho Administrativo de Defesa Econômica)
<b>e.</b>	<b>Valores, Bens ou Direitos Envolvidos:</b>	R\$ 3.463.455,52 em 31/12/2022, referente ao valor da multa cominada pelo CADE em decisão proferida no processo administrativo nº 08012.012740/2007-46.
<b>f.</b>	<b>Principais Fatos:</b>	MPF encaminhou denúncia ao CADE sobre conduta supostamente anti-concorrencial (cláusula de raio) praticada pelo Praia de Belas Shopping Center ("PBSC") e Shopping Center Iguatemi Porto Alegre ("SCIPA") e outros Shopping Centers. Em 22/06/2016 o Tribunal julgou o processo administrativo e entendeu pela configuração de infração à ordem econômica. Em 30/01/2017 os autos foram remetidos para a Procuradoria do CADE para execução da decisão. As empresas ingressaram com Ação Anulatória objetivando anular o acórdão proferido pelo CADE no PA 08012.012740/2007-46, com pedido de antecipação de tutela que foi deferido mediante a apresentação de garantia, apresentada em 11.11.2016. O CADE contestou a ação e as autoras apresentaram réplica. Autos conclusos para sentença. Em março de 2018 prolatada sentença que julgou improcedente a ação. O Iguatemi interpôs Apelação. Aguarda-se julgamento do recurso de Apelação do Iguatemi.

<b>g.</b>	<b>Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	das Sentença que julgou improcedente a ação anulatória, mantendo a multa de aplicada.
<b>h.</b>	<b>Estágio do processo</b>	Aguardando julgamento do recurso de apelação da empresa.
<b>i.</b>	<b>Chance de Perda:</b>	Possível
<b>j.</b>	<b>Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:</b>	Manutenção da cláusula de raio nos contratos de locação utilizado em todo o Grupo Iguatemi.

Processo nº 2007.61.00.030840-3		
<b>a.</b>	<b>Juízo:</b>	12ª Vara Federal da Seção Judiciária de São Paulo
<b>b.</b>	<b>Instância:</b>	Justiça Federal de São Paulo
<b>c.</b>	<b>Data de Instauração:</b>	12/11/2007
<b>d.</b>	<b>Partes no Processo:</b>	Ministério Público Federal x Grupo OK Construções e Incorporações SA, Grupo OK Empreendimentos Imobiliários Ltda., Saenco Saneamento e Construções Ltda., OK Óleos Vegetais Indústria e Comércio Ltda., OK Benfica Companhia Nacional de Pneus, Construtora e Incorporadora Moradia Ltda., Itália Brasília Veículos Ltda., Banco OK de Investimentos SA, Agropecuária Santo Estevão SA, Luiz Estevão de Oliveira Neto, Cleucy Meireles de Oliveira, Lino Martins Pinto, Jail Machado Silveira, Maria Nazareth Martins Pinto e Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda. e Iguatemi Empresa de Shopping Centers.
<b>e.</b>	<b>Valores, Bens ou Direitos Envolvidos:</b>	R\$ 58.099.786,33 de responsabilidade da Iguatemi em 31/12/2022, correspondente a 33% do Terreno. Este valor está garantido por Seguro Garantia.
<b>f.</b>	<b>Principais Fatos:</b>	<p>Em abril de 2007, adquirimos da Paulo Octávio Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Paulo Octávio"), cerca de 64% da fração ideal do imóvel em que foi construído o Shopping Iguatemi Brasília.</p> <p>Anteriormente a nossa aquisição, a Paulo Octávio havia adquirido 33,33% da parte ideal do imóvel da sociedade Alvoran Participações e Empreendimentos Ltda. e 33,33% da sociedade Park Way Automóveis Ltda. ("Park Way"), sendo que o restante (33,33%) já era de sua titularidade. A Park Way, por sua vez, adquiriu sua participação no imóvel como decorrência da aquisição das quotas detidas pela sociedade OK Óleos Vegetais Indústria e Comércio Ltda. ("OK Óleos") na empresa LPS Participações e Empreendimentos Ltda. ("LPS"), proprietária originária do imóvel, e que tinha como sócios, além da própria OK Óleos, a Paulo Octávio (já com 33,33%) e outra sociedade, de quem a Alvoran adquiriu sua participação no imóvel, correspondente a 33,33%.</p> <p>Em 2000, o Ministério Público Federal ajuizou Ação Civil Pública contra a OK Óleos e outros para apurar dano ao erário público em razão da construção do fórum trabalhista da Cidade de São Paulo. Nos autos, foi decretada a indisponibilidade dos bens de todos os réus.</p> <p>Ao tomar conhecimento da alienação à Park Way das quotas detidas pela OK Óleos na LPS, e da conseqüente alienação de 33,33% da parte ideal do imóvel em que foi construído o Shopping Iguatemi Brasília, o Ministério Público requereu e obteve a desconsideração inversa da personalidade jurídica da LPS</p>

na Ação Civil Pública, bem como a declaração de nulidade da venda e compra de tais 33,33% do referido imóvel.

Contra essa decisão, interpusemos Agravo de Instrumento. No julgamento de referido recurso, a turma julgadora permitiu a convalidação do negócio jurídico mediante depósito judicial provisoriamente arbitrado no valor atualizado de R\$16.700 mil. Para verificar o valor que efetivamente deverá ser depositado, determinou-se a avaliação do imóvel, por perito judicial e, se necessário, o posterior complemento do depósito com a diferença entre 33,33% da avaliação do valor de mercado e o valor depositado. Contra esse acórdão, opusemos Embargos de Declaração requerendo, dentre outros pedidos, a apresentação de fiança bancária em vez de depósito judicial, com base no voto divergente proferido quanto a esse ponto no julgamento do Agravo de Instrumento mencionado acima, os quais pendem de julgamento. Julgados embargos de declaração cuja Turma, por unanimidade, não conheceu dos embargos de declaração opostos por OK Óleos Vegetais Ind. e Com. Ltda. e Luiz Estevão de Oliveira Neto e rejeitou os embargos de declaração opostos por Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A, nos termos do voto da Relatora.

Em 29/04/2010 protocolamos Recursos Especial e Extraordinário e ajuizamos no STJ Medida Cautelar com pedido liminar para apresentar fiança bancária em substituição ao depósito judicial. A liminar foi deferida, a fiança bancária foi apresentada e, com isso, a venda foi convalidada. Realizada perícia judicial no imóvel. Valor apurado pela perícia e homologado pelo juiz é inferior ao da fiança bancária apresentada. Substituímos a fiança bancária por seguro garantia no valor de R\$ 28.026,518 (vinte e oito milhões, vinte e seis mil, quinhentos e dezoito reais e quarenta e sete centavos) em Janeiro de 2016. Garantia renovada em março de 2018 no valor de R\$ 35.206,800. Contra a decisão do juiz que homologou o valor da perícia, foram interpostos Agravos de Instrumentos pelo Ministério Público, União e OK. Em 07/12/2017, disponibilizado acórdão dando parcial provimento ao agravo interposto pela União, para fixar em 16.000 mil o valor da garantia a ser prestada, atualizada desde março de 2007 pelo índice aplicável aos dos débitos inscritos em dívida ativa da União. A Iguatemi, União, MPF e OK Óleos Vegetais agravaram desta decisão. TRF negou provimento aos agravos, fixando como o valor correto do terreno, a quantia de R\$ 16 mil indicada na escritura de compra e venda, referente a 1/3 do terreno. MPF, OK Óleos e União apresentaram RESP que foi indeferido. União apresentou embargos de declaração. Aguardamos julgamento. Em abril de 2019 publicada decisão monocrática dando provimento ao Agravo da Iguatemi (interposto contra decisão que negou seguimento ao Recurso Especial da Iguatemi como terceiro adquirente de boa fé) e determinando sua conversão em Recurso Especial. RESP conhecido em parte e não provido. Contra essa decisão a Iguatemi apresentou Agravo Interno, o qual foi improvido.

- |           |  |               |  |
|-----------|--|---------------|--|
| <b>g.</b> | <b>Resumo das decisões mérito proferidas</b> | <b>das de</b> | Convalidação da venda do terreno onde foi construído o Shopping Center Iguatemi Brasília, mediante apresentação de garantia (atualmente, seguro garantia). |
| <b>h.</b> | <b>Estágio processo</b>                      | <b>do</b>     | Aguardando julgamento de recursos nos Tribunais Superiores.  |
| <b>i.</b> | <b>Chance Perda:</b>                         | <b>de</b>     | Possível   |
| <b>j.</b> | <b>Motivo qual o processo</b>                | <b>pelo</b>   | Quando do início do processo a decisão contrária impactaria na manutenção da propriedade e construção do Shopping. Atualmente o impacto poderá ser         |

**é considerado relevante:** o desembolso do valor atualizado da garantia, na medida em que a construção já foi finalizada e a propriedade mantida e consolidada para a Iguatemi.

**Processo nº 0106934-81.2017.8.19.0001**

- a. Juízo:** 4ª Vara Empresarial do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
- b. Instância:** 1ª
- c. Data de Instauração:**
- d. Partes no Processo:** Associação das Vítimas do Edifício Palace, Espólio de Sérgio Augusto Naya, Sersan Sociedade de Terraplanagem, Constr. Civil e Agropecuária, Matersan Mats. De Construção Ltda., Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A e Paulo Otávio Investimentos Imobiliários Ltda.
- e. Valores, Bens ou Direitos Envolvidos:** R\$ 30.274.805,94 (em 30/04/2022) correspondente a 33,33% do terreno.
- f. Principais Fatos:** A Associação das Vítimas do Palace ajuizou Ação Civil Pública contra a SERSAN Sociedade de Terraplanagem e Espólio de Sérgio Augusto Naya, para obter indenização pelos danos causados às vítimas que foram atingidas com o desmoraonamento do prédio denominado Palace II. Com a decretação de indisponibilidade dos bens da SERSAN nos autos, a SERSAN e o espólio de Sergio Naya ajuizaram Medida Cautelar, oferecendo à penhora 33,33% do terreno onde foi construído o Shopping Center Iguatemi Brasília, sob argumento de que, com a anulação das alienações sucessivas que ocorreram no imóvel, a SERSAN permanece detentora de 1/3 do capital social da LPS (ou seja, 33,33% do terreno).
- Isso porque, anteriormente à alienação pela PAULO OTAVIO de 64% do imóvel à Iguatemi, o terreno integralizava o capital social da empresa LPS, em que eram sócios a SERSAN, a PAULO OTAVIO e a OK OLEOS VEGETAIS, cada um sendo titular de 33,33% do capital social. A OK Oleos Vegetais cedeu as suas quotas à PARK WAY. Houve cisão parcial da LPS, que transferiu a titularidade de 33,33% da área total do imóvel à PAULO OTAVIO e outros 33,33% à PARK WAY, permanecendo a LPS com 33,33% restantes do mesmo imóvel. Posteriormente, a LPS (da qual a SERSAN era sócia), alienou 33,33% da sua parte ideal para ALVORAN. Por fim, a PAULO OTAVIO adquiriu 33,33% do imóvel da ALVORAN e da PARK WAY, momento em que se tornou titular da integralidade do imóvel.
- A Iguatemi apresentou Embargos de Terceiros contra essa decisão com pedido de suspensão da praça, na medida em que a SERSAN jamais foi proprietária de 1/3 do terreno. O Juiz manteve o leilão, sob condição de solução dos embargos. Leilão realizado, com arrematação do terreno no valor de R\$ 25.000 mil pela empresa SCIA. A Iguatemi agravou dessa decisão, buscando cancelamento da hasta realizada. Em 04/10/17, foi negado provimento ao Agravo de Instrumento. Em 08/02/2018, foi julgado procedente os embargos de terceiro da Iguatemi, tornando sem efeito o leilão realizado. O Espólio de Sérgio Naya, a empresa arrematante e a Associação das Vítimas do Palace apresentaram Recurso de apelação, o qual foi julgado procedente, validando a arrematação. Foi apresentado Recurso Especial. A Iguatemi apresentou

pedido para exercer o direito de preferência na arrematação, o qual foi deferido mediante depósito do valor equivalente ao da arrematação. Espólio do Sergio Naya requereu que o valor a título de preferência seja acrescido de juros de mora e honorários. Aguarda-se julgamento. Juiz indeferiu pedido de reconsideração apresentado pelo Arrematante com relação ao direito de preferência, como também indeferiu pedido da Associação das Vítimas para levantar o valor depositado da arrematação. Associação das Vítimas apresentou recurso do despacho que indeferiu o levantamento do depósito com pedido de antecipação. Tribunal indeferiu. Arrematante recorreu da decisão que indeferiu pedido de reconsideração sobre o exercício do direito de preferência. Recurso improvido. Arrematante apresentou Recurso Especial, o qual foi inadmitido. Arrematante apresentou agravo de instrumento o qual não foi conhecido. Arrematante apresentou agravo interno, o qual aguarda-se julgamento.

- g. **Resumo das decisões mérito proferidas** **das de** Reconhecimento do direito de preferência da Iguatemi na arrematação de 1/3 do terreno onde foi construído o Shopping Center Iguatemi Brasília.
- h. **Estágio do processo** **do** Aguardando decisão dos Tribunais Superiores.
- i. **Chance de Perda:** **de** Possível
- j. **Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:** **pelo** Quando do início do processo a decisão contrária impactaria na manutenção da propriedade e construção do Shopping. Atualmente o impacto poderá ser o desembolso do valor atualizado da garantia, na medida em que a construção já foi finalizada e a propriedade mantida e consolidada para a Iguatemi.

**Processo nº 0715234-66.2020.8.07.0015**

- a. **Juízo:** Vara de Registros Públicos do DF
- b. **Instância:** 1ª
- c. **Data de Instauração:** 25/09/2020
- d. **Partes no Processo:** Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A, OK Oleos Vegetais Indústria e Comércio Ltda., Ministério Público do Distrito Federal e dos Territórios, Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF e EPS Prestação de Serviço na Construção Civil Ltda. - ME
- e. **Valores, Bens ou Direitos Envolvidos:** 1/3 do terreno onde foi construído o Shopping Center Iguatemi Brasília
- f. **Principais Fatos:** EPS Prestação de Serviço na Construção Civil, atual denominação de OK Óleos Vegetais Ltda., está pleiteando a alteração na matrícula do imóvel onde foi construído o Shopping Center Iguatemi Brasília, para acrescentar que ela é a proprietária de 33,34% do terreno.  
Sustentam esse direito na decisão proferida pelo Juízo da 12ª Vara Federal de São Paulo que decretou a indisponibilidade dos bens de OK Óleos Vegetais. Iguatemi apresentou Contestação. Sentença que julgou improcedente o pedido. Apresentado Recurso de Apelação pelos

	autores, os quais foram desprovidos. Processo encerrado. Não constará no próximo relatório.
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	Sentença julgou improcedente o pedido do autor, mantendo na matrícula a titularidade da Iguatemi da propriedade de 33,34% do terreno foi construído o Shopping Center Iguatemi Brasília.
<b>h. Estágio do processo</b>	Encerrado.
<b>i. Chance de Perda:</b>	Possível
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:</b>	

### Contingências Fiscais

Processo nº 104507-26.2022.8.26.0053	
<b>a. Juízo:</b>	VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO
<b>b. Instância:</b>	1ª
<b>c. Data de Instauração:</b>	02/08/2022
<b>d. Partes no Processo:</b>	JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários Ltda., e outros em face do Município de São Paulo
<b>e. Valores, Bens ou Direitos Envolvidos:</b>	R\$ 40.927.081,47 em 30/08/2022 ref. ao IPTU do Shopping e estacionamento (2015 a 2022)
<b>f. Principais Fatos:</b>	<p>As Autoras são proprietárias/usufrutuárias dos imóveis identificados pelos SQLs ns. 299-148-0043-0 (“Estacionamento C”), 299-148-0044-9 (“Shopping Bloco C”), 299.148.0045-7 (“Bloco D - Pavimentos 5-22”), 299.148.0046-5 (“Bloco D - Pavimento 23”), 299.148.0047-3 (“Bloco D - Pavimento 24”) e 299.148.0048-1 (“Bloco E”), unidades autônomas do “Setor C” do “Condomínio WTORRE JK” (Complexo JK), nos termos da convenção. Tais unidade autônomas foram instituídas em Condomínio apenas em 06/09/2018, data em que foi requerido o desdobro fiscal do imóvel, com lançamentos individuais para as unidades dos atuais blocos A e B.</p> <p>Para o restante do empreendimento, foram realizados:</p> <p>a) em relação aos fatos geradores ocorridos em 1º/jan/2015, 1º/jan/2016, 1º/jan/2017 e 1º/jan/2018, lançamentos unificados para todo o “Setor C” do complexo; e</p> <p>b) em relação aos fatos geradores ocorridos em 1º/out/2018, 1º/jan/2019 e 1º/jan/2020, lançamentos individuais para as unidades autônomas que atualmente compõem o referido “Setor C”.</p> <p>Referidos lançamentos são inconsistentes e possuem erros, gerando cobrança a maior de IPTU, obrigando as autoras a buscar no judiciário a nulidade desses lançamentos.</p> <p>Teses de defesa:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nulidade do lançamento por ausência de motivação fática;</li> <li>2. Exclusão da área de 28.261 m² (garagens do quarto e quinto subsolos que são de propriedade do Santander);</li> <li>3. Fator Condomínio. Só pode ser aplicado a partir de setembro de 2018;</li> </ol>

4. Exclusão de 2.117,03 m<sup>2</sup>;
5. Exclusão das áreas comuns descobertas de 8.573,19 m<sup>2</sup>;
6. Área de 2.894,77m<sup>2</sup> considerada em duplicidade;
7. Padrão construtivo de estacionamento equivocados;
8. Trava da lei 15.889/13 (trava Haddad).

Ação ajuizada, com realização de depósito judicial do valor do IPTU de 2022. Requerido aditamento da Inicial para incluir o IPTU de 2023. Pedido deferido. Depositado em juízo as parcelas vencidas. Continuaremos realizando depósito até o fim da ação.

- g. Resumo das decisões de mérito proferidas** Não há
- h. Estágio do processo** Aguardando sentença
- i. Chance de Perda:** Possível
- j. Motivo pelo qual o processo considerado relevante:** o Nulidade do lançamento de IPTU individualizado por blocos em razão de diversas irregularidades cometidas pela Prefeitura conforme resumo abaixo, motivo pelo qual se pretende:
- Exclusão da área de 28.261 m<sup>2</sup> (garagens do quarto e quinto subsolos que são de propriedade do Santander);
  - Fator Condomínio. Só pode ser aplicado a partir de setembro de 2018;
  - Exclusão de 2.117,03 m<sup>2</sup>;
  - Exclusão das áreas comuns descobertas de 8.573,19 m<sup>2</sup>;
  - Área de 2.894,77m<sup>2</sup> considerada em duplicidade;
  - Padrão construtivo de estacionamento equivocados;
  - Trava da lei 15.889/13 (trava Haddad).

#### **4.5 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.4**

O valor total provisionado dos processos descritos no item 4.4 acima, em 31 de dezembro de 2022 era de R\$ 4.479 mil.

**4.6 - Processos sigilosos relevantes em que a Companhia ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados no item 4.4, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos**

Na data deste Formulário, não há processos relevantes que tramitam em segredo de justiça em que a Companhia ou suas Controladas sejam parte.

#### **4.7 - Outras contingências relevantes**

##### **Processos Fiscais**

A Companhia ajuizou, em 2 de agosto de 2022, uma ação anulatória (Processo nº 104507-26.2022.8.26.0053) em face do Município de São Paulo contestando a cobrança de R\$ 40.000,00 mil a título de IPTU do Shopping e estacionamento (2015 a 2022), tendo em vista que os lançamentos são inconsistentes, possuem erros, e são indevidos, uma vez que cobrados sob área que não incidem referido imposto, gerando cobrança majorada de IPTU. A Companhia realizou depósito judicial no valor integral exigido pela Prefeitura – valor de R\$ 40.927,08 mil, em 29 de agosto de 2022. Aguarda-se, no momento, que o Município apresente a contestação.

Para mais informações sobre os riscos relacionados aos Processos Administrativos Sancionadores, ver o fator de risco *“Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para nós”* no item 4.1. deste Formulário de Referência.