

PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM DUAS SÉRIES, DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA



# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

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

Companhia Aberta de Capital Autorizado  
CNPJ n.º 51.218.147/0001-93 - NIRE 35.300.095.618 - CVM n.º 2049-4  
Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar  
CEP 01455-070 – São Paulo, SP  
no montante de

# R\$450.000.000,00

(quatrocentos e cinquenta milhões de reais)

Código ISIN das Debêntures da Primeira Série: BRGTADBS031

Código ISIN das Debêntures da Segunda Série: BRGTADBS049

Classificação de Risco Fitch Ratings: "AA+(bra)"

A IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. ("Companhia" ou "Emissora") está realizando uma oferta pública de distribuição de 45.000 (quarenta e cinco mil) debêntures simples, considerando as Debêntures Adicionais (conforme definidas abaixo), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, todas nominativas e escriturais, em 2 (duas) séries, de sua 4ª (quarta) emissão, com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais), perfazendo o montante total de R\$450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais) na data de emissão, qual seja, 15 de fevereiro de 2013 ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários brasileiro, quais sejam, o BANCO BRADESCO BBI S.A., na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), o BANCO BTG PACTUAL S.A. ("BTG Pactual") e o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. ("Santander" e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o BTG Pactual, "Coordenadores") ("Oferta").

A Oferta será realizada em conformidade com os procedimentos estabelecidos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), na Instrução da CVM n.º 471, de 8 de agosto de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 471"), no Convênio CVM/ANBIMA de Procedimento Simplificado para o Registro de Ofertas Públicas, regulado pela Instrução CVM 471, celebrado entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") em 20 de agosto de 2008, conforme alterado ("Convênio CVM/ANBIMA"), e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Suplementares) poderia ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 8.000 (oito mil) Debêntures adicionais ("Debêntures Adicionais"), a critério da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores, exclusivamente na data de conclusão do procedimento de coleta de intenção de investimento, realizado nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM 400, em diferentes níveis de taxas de juros e com a demanda das Debêntures pelos investidores, no âmbito da Oferta, para a definição, com a Emissora: (i) da emissão e da quantidade de Debêntures a serem alocadas em cada série, sendo que a Segunda Série poderia não ser emitida, conforme resultado do procedimento de coleta de intenção de investimento, e observados os limites previstos em "Informações Sobre a Oferta – Características das Debêntures" deste Prospecto; (ii) da taxa final dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Primeira Série, bem como da taxa final dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série, observado o limite previsto em "Informações Sobre a Oferta – Características das Debêntures - Remuneração" deste Prospecto ("Procedimento de Bookbuilding" e "Opção de Debêntures Adicionais", respectivamente). A Opção de Debêntures Adicionais foi parcialmente exercida pela Emissora, o que representou um aumento de 5.000 (cinco mil) Debêntures. Adicionalmente, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Adicionais) poderia ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 6.000 (seis mil) Debêntures suplementares ("Debêntures Suplementares", destinadas a atender o excesso de demanda que eventualmente fosse constatado no Procedimento de Bookbuilding, conforme opção outorgada pela Emissora aos Coordenadores nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), que somente poderia ser exercida pelos Coordenadores em comum acordo com a Emissora na data de conclusão do Procedimento de Bookbuilding ("Opção de Lote Suplementar"), entretanto a Opção de Lote Suplementar não foi exercida pelos Coordenadores. As Debêntures Adicionais e as Debêntures Suplementares eventualmente emitidas poderiam ser alocadas, a critério da Emissora em conjunto com os Coordenadores, na Primeira Série e/ou na Segunda Série, sendo que as Debêntures Adicionais emitidas foram integralmente alocadas na Primeira Série As Debêntures Adicionais terão as mesmas características das Debêntures originalmente ofertadas.

As Debêntures da Primeira Série, no montante de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), serão distribuídas sob o regime de garantia firme de colocação a ser prestada pelos Coordenadores e as Debêntures equivalentes ao montante de até R\$100.000.000,00 (sem milhões de reais), que não sejam objeto de garantia firme, serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação, e puderam ser alocadas tanto na Primeira Série quanto na Segunda Série sob o regime de vasos comunicantes. Dessa forma, admite-se a colocação parcial das Debêntures com a consequente eventual redução do montante total da Oferta. As características das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série estão descritas neste Prospecto.

As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário (a) por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos e do CETIP 21 - Módulo Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP 21"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição e a negociação liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; e (b) por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e do BOVESPA FIX (este último ambiente de negociação de ativos), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), sendo processadas pela BM&FBOVESPA a custódia e a liquidação financeira da Oferta e da negociação das Debêntures.

A Emissão e a Oferta são realizadas com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 27 de dezembro de 2012, cuja ata foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Valor Econômico" em 28 de dezembro de 2012 e foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), em 7 de fevereiro de 2013, sob o nº 69.509/13-0.

A Emissão será regulada pelo "Instrumento Particular de Escritura da Quarta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." ("Escritura"), celebrada entre a Emissora e, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de Debêntures ("Debenturistas"), a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Agente Fiduciário"), em 27 de dezembro de 2012. A Escritura foi devidamente registrada na JUCESP em 07 de fevereiro de 2013, sob o nº ED001101-0/000.

**Este Prospecto não deve, em qualquer circunstância, ser considerado como recomendação de subscrição das Debêntures. Ao decidir por subscrever as Debêntures, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da Emissora, de seus ativos e dos riscos decorrentes do investimento nas Debêntures. Este Prospecto foi preparado com base nas informações prestadas pela Emissora, sendo que os Coordenadores tomarão todas as cautelas e agirão com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora, sejam suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.**

**ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS DEBÊNTURES QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, A EMISSORA E OS COORDENADORES RECOMENDAM AOS POTENCIAIS INVESTIDORES A LEITURA CUIDADOSA DESTES PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "4. FATORES DE RISCO" E "5. RISCOS DE MERCADO", CUJO CAMINHO PARA ACESSO ESTÁ INDICADO NO ITEM "DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA" NESTE PROSPECTO, E A SEÇÕES "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA" E "SUMÁRIO DA EMISSORA-PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA" DESTES PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS DEBÊNTURES E NA EMISSORA.**

O investimento nas Debêntures não é adequado a investidores que (i) necessitem de liquidez, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das Debêntures no mercado secundário; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito de empresa do setor privado e/ou do setor de shopping centers. Este Prospecto deve ser lido em conjunto com as informações apresentadas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Formulário de Referência" e "Instrução CVM 480", respectivamente). O Formulário de Referência, na sua versão mais recente disponível até a data deste Prospecto, encontra-se disponível para consulta nos [websites](#) indicados na seção "Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência" deste Prospecto.

Mais informações sobre a Emissora, as Debêntures e a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores e à CVM nos endereços indicados na seção "Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, dos Consultores Jurídicos, do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante da Emissão e dos Auditores" deste Prospecto.

A Oferta foi registrada na CVM em 22 de fevereiro de 2013, sob o número CVM/SRE/DEB/2013/004 para as Debêntures da Primeira Série e sob o número CVM/SRE/DEB/2013/005 para as Debêntures da Segunda Série.

**O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE DAS DEBÊNTURES A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

 A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBIMA, não cabendo à ANBIMA qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das Instituições Participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos.

COORDENADORES

COORDENADOR LÍDER



**Bradesco BBI**



A data deste Prospecto é 25 de fevereiro de 2013.



**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ÍNDICE**

<b>PARTE1 – INTRODUÇÃO</b>	<b>7</b>
DEFINIÇÕES	9
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA	15
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	17
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA	18
IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DOS CONSULTORES JURÍDICOS, DO AGENTE FIDUCIÁRIO E DO BANCO LIQUIDANTE DA EMISSÃO E DOS AUDITORES	20
<i>EMISSORA</i>	20
<i>COORDENADORES</i>	20
<i>Coordenador Líder</i>	20
<i>CONSULTORES LEGAIS</i>	21
<i>Consultores Legais da Emissora</i>	21
<i>Consultores Legais dos Coordenadores</i>	21
<i>AGENTE FIDUCIÁRIO</i>	21
<i>BANCO LIQUIDANTE DA EMISSÃO</i>	22
<i>ESCRITURADOR MANDATÁRIO</i>	22
<i>AUDITORES INDEPENDENTES</i>	22
<i>DECLARAÇÕES DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400</i>	22
APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES DA OFERTA	23
<i>BANCO BRADESCO BBI S.A.–COORDENADOR LÍDER</i>	23
<i>BTG PACTUAL</i>	24
<i>SANTANDER</i>	26
EXEMPLARES DO PROSPECTO	30
<i>EMISSORA</i>	30
<i>COORDENADORES</i>	30
<i>Coordenador Líder</i>	30
<i>BM&amp;FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS</i>	31
<i>CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS</i>	31
<i>COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM</i>	31
<i>ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</i>	31
<b>PARTE2 – INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA</b>	<b>33</b>
SUMÁRIO DA OFERTA	35
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA	45
<i>COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL</i>	45
<i>AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS</i>	45
<i>CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</i>	45
<i>Distribuição Parcial e Montante Mínimo</i>	45
<i>Registro da Oferta e das Debêntures</i>	46
<i>Coleta de Intenções de Investimento (Bookbuilding)</i>	46
<i>Prazo de Subscrição</i>	47
<i>Forma de Subscrição</i>	47
<i>Forma e Preço de Integralização</i>	47
<i>Negociação</i>	48
<i>CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES</i>	48



<i>Número da Emissão</i>	48
<i>Valor Total da Emissão</i>	48
<i>Quantidade de Debêntures</i>	48
<i>Valor Nominal Unitário</i>	49
<i>Séries</i>	49
<i>Forma</i>	49
<i>Conversibilidade</i>	49
<i>Espécie</i>	49
<i>Data de Emissão</i>	49
<i>Prazo e Data de Vencimento</i>	50
<i>Amortização</i>	50
<i>Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário</i>	50
<i>Debêntures da Primeira Série</i>	50
<i>Debêntures da Segunda Série</i>	50
<i>Indisponibilidade do IPCA/IBGE</i>	52
<i>Remuneração</i>	53
<i>Debêntures da Primeira Série</i>	53
<i>Indisponibilidade da Taxa DI</i>	55
<i>Debêntures da Segunda Série</i>	57
<i>Pagamento da Remuneração</i>	58
<i>Debêntures da Primeira Série</i>	58
<i>Debêntures da Segunda Série</i>	58
<i>Repactuação Programada</i>	58
<i>Resgate Antecipado Facultativo</i>	58
<i>Aquisição Facultativa</i>	59
<i>Encargos Moratórios</i>	59
<i>Decadência dos Direitos aos Acréscimos</i>	59
<i>Local de Pagamento</i>	59
<i>Prorrogação dos Prazos</i>	59
<i>Imunidade Tributária</i>	60
<i>Vencimento Antecipado</i>	60
<i>Publicidade</i>	64
<i>Assembleia Geral de Debenturistas</i>	65
<i>Convocação</i>	65
<i>Instalação</i>	65
<i>Deliberações</i>	65
<i>Representantes Legais</i>	66
<i>Comparecimento do Agente Fiduciário</i>	66
<i>Aplicação da Lei das Sociedades por Ações</i>	66
<i>Contrato de Distribuição</i>	66
<i>Regime de Colocação</i>	66
<i>Plano da Oferta</i>	67
<i>Público Alvo da Oferta</i>	67
<i>Pessoas Vinculadas</i>	67
<i>Estabilização de Preços e Garantia de Liquidez</i>	68
<i>Cronograma Estimado das Etapas da Oferta</i>	69
<i>Custos Estimados da Oferta</i>	70
<i>Inadequação da Oferta a Certos Investidores</i>	71
<i>Manifestação de Aceitação à Oferta</i>	71



<i>Manifestação de Revogação da Aceitação à Oferta</i>	71
<i>Modificação da Oferta</i>	71
<i>Suspensão da Oferta</i>	72
<i>Cancelamento ou Revogação da Oferta</i>	72
OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA	74
RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES	75
<i>RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O COORDENADOR LÍDER</i>	75
<i>RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O BANCO BTG</i>	76
<i>RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O SANTANDER</i>	78
FATORES DE RISCO	80
<i>FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS DEBÊNTURES</i>	80
<i>FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO</i>	84
<i>FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA</i>	84
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	85
CAPACIDADE DE PAGAMENTO DA EMISSORA	86
CAPITALIZAÇÃO	87
<b>ANEXOS</b>	<b>89</b>
Ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora que aprovou a Emissão e a Oferta	91
Estatuto Social atualizado da Emissora	109
Escritura de Emissão das Debêntures	127
Aditamento à Escritura de Emissão das Debêntures	179
Súmula de Classificação de Risco	195
Declarações da Emissora e dos Coordenadores	201



**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **PARTE1 - INTRODUÇÃO**

---

- Definições
- Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência
- Considerações Sobre Estimativas e Declarações Acerca do Futuro
- Informações Cadastrais da Emissora
- Identificação da Emissora, dos Coordenadores, dos Consultores Jurídicos, do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante da Emissão e dos Auditores
- Apresentação dos Coordenadores da Oferta
- Exemplos do Prospecto



**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DEFINIÇÕES

Os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos nesta seção salvo referência diversa neste Prospecto:

<b>Agente Fiduciário</b>	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38.
<b>ANBIMA</b>	ANBIMA – Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de encerramento da Oferta a ser publicado no jornal “Valor Econômico”, pela Emissora e pelos Coordenadores, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de início da Oferta publicado no jornal “Valor Econômico” pela Emissora e pelos Coordenadores, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400.
<b>Auditores Independentes</b>	KPMG e Deloitte, quando referidos em conjunto.
<b>Aviso ao Mercado</b>	Aviso ao mercado da Oferta, publicado pela Emissora e pelo Coordenador Líder em 07 de janeiro de 2012 no jornal “Valor Econômico”, contendo determinados termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.
<b>BTG Pactual</b>	Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 14º andares, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 30.306.294/0002-26.
<b>Banco Central ou BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Banco Liquidante da Emissão</b>	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n.º 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
<b>BM&amp;FBOVESPA</b>	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
<b>BOVESPAFIX</b>	Sistema de Negociação de Títulos de Renda Fixa, administrado pela BM&FBOVESPA.
<b>Brasil</b>	República Federativa do Brasil.



<b>CETIP</b>	CETIP S.A. – Mercados Organizados, câmara de registro, compensação e liquidação de negociações envolvendo determinados valores mobiliários de renda fixa, sendo integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro.
<b>CETIP 21</b>	CETIP 21 – Módulo Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP.
<b>Código ANBIMA para Atividades Conveniadas</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas.
<b>Contrato de Distribuição</b>	Contrato de Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, sob o Regime Misto de Colocação, da Quarta Emissão da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., celebrado entre a Emissora e os Coordenadores.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.450, 8º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.271.464/0073-93.
<b>Coordenadores</b>	O Coordenador Líder, o BTG Pactual e o Santander, quando referidos em conjunto.
<b>Convênio CVM/ANBIMA</b>	Convênio CVM/ANBIMA de Procedimento Simplificado para Registro de Ofertas Públicas, regulado pela Instrução CVM 471, celebrado entre a CVM e a ANBIMA em 20 de agosto de 2008, conforme alterado.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Emissão</b>	15 de fevereiro de 2013.
<b>Data de Integralização</b>	A data em que ocorrer a integralização das Debêntures, qual seja, no ato de sua subscrição.
<b>Data de Liquidação</b>	A liquidação financeira da Oferta ocorrerá, durante o Prazo de Colocação, na respectiva Data de Integralização de cada uma das Debêntures.
<b>Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série</b>	15 de fevereiro de 2020.
<b>Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série</b>	15 de fevereiro de 2021.
<b>DDA</b>	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.
<b>Debêntures</b>	As Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, quando referidas em conjunto.
<b>Debêntures Adicionais</b>	As Debêntures emitidas em razão do exercício da Opção de Debêntures Adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400.
<b>Debêntures da Primeira Série</b>	As debêntures da 1ª (primeira) série da 4ª (quarta) emissão da Emissora, objeto da Oferta.



<b>Debêntures da Segunda Série</b>	As debêntures da 2ª (segunda) série da 4ª (quarta) emissão da Emissora, objeto da Oferta.
<b>Debêntures em Circulação</b>	Todas as Debêntures subscritas e não resgatadas, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, à Emissora ou a qualquer controladora ou controlada, direta ou indireta, da Emissora ou qualquer de seus diretores ou conselheiros e respectivos parentes até segundo grau.
<b>Debêntures Suplementares</b>	As Debêntures que poderiam ser emitidas em razão do exercício da Opção de Lote Suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Os Coordenadores não exerceram a Opção de Lote Suplementar.
<b>Debenturistas</b>	Os titulares das Debêntures.
<b>Deloitte</b>	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.
<b>Dia Útil</b>	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado.
<b>DOESP</b>	Diário Oficial do Estado de São Paulo.
<b>EBITDA</b>	O EBITDA ( <i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i> ) é o resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões.
<b>Emissora, Iguatemi ou Companhia</b>	Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
<b>Encargos Moratórios</b>	Multa moratória de 2% e juros de mora de 1% ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
<b>Escritura de Emissão</b>	O “Instrumento Particular de Escritura da Quarta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, e seus aditamentos.
<b>Estatuto Social</b>	Estatuto social da Emissora.
<b>Escriturador Mandatário</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-04.
<b>Evento de Inadimplemento</b>	Qualquer um dos eventos previstos na seção “Informações Sobre a Oferta – Características da Oferta – Vencimento Antecipado” deste Prospecto.
<b>Formulário de Referência</b>	O formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Instrução CVM 480 e incorporado por referência a este Prospecto, cujo caminho para acesso está indicado no item “Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência” deste Prospecto.
<b>IBGE</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.



<b>Instrução CVM 409</b>	Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 471</b>	Instrução CVM n.º 471, de 8 de agosto de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 480</b>	Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
<b>IPCA/IBGE</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
<b>JUCESP</b>	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<b>KPMG</b>	KPMG Auditores Independentes.
<b>Lei 11.941</b>	Lei n.º 11.941, de 27 de maio de 2009, conforme alterada.
<b>Lei das Sociedades por Ações</b>	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>MDA</b>	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela CETIP.
<b>NTN-B</b>	Notas do Tesouro Nacional, série B.
<b>Oferta ou Emissão</b>	A presente oferta pública das Debêntures.
<b>Opção de Debêntures Adicionais</b>	Opção da Emissora em aumentar, exclusivamente na data da conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e com a prévia concordância dos Coordenadores, a quantidade de Debêntures em até 20% (vinte por cento), com relação à quantidade originalmente ofertada (sem considerar as Debêntures Suplementares), ou seja, em até 8.000 (oito mil) Debêntures Adicionais, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, sendo que a Opção de Debêntures Adicionais foi parcialmente exercida pela Emissora o que representou um aumento de 5.000 (cinco mil) Debêntures. A critério da Emissora em conjunto com os Coordenadores, conforme verificado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , as Debêntures Adicionais poderiam ser alocadas na Primeira Série e/ou na Segunda Série, sendo que as Debêntures Adicionais foram integralmente alocadas na Primeira Série.
<b>Opção de Lote Suplementar</b>	Opção outorgada pela Emissora aos Coordenadores nos termos do Contrato de Distribuição para distribuir um lote suplementar de até 15% (quinze por cento), em relação à quantidade de Debêntures originalmente ofertada (sem considerar as Debêntures Adicionais), ou seja, em até 6.000 (seis mil) Debêntures Suplementares, que poderia ser exercida após consulta e concordância prévia da Emissora, na data da conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , exclusivamente para atender a excesso de demanda que viesse a ser constatado pelos Coordenadores no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. A Opção de Lote Suplementar não foi exercida pelos Coordenadores. A critério da Emissora em conjunto com os Coordenadores, conforme verificado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , as Debêntures Suplementares poderiam ser alocadas na Primeira Série e/ou na Segunda Série.



<b>Período de Capitalização</b>	Para o primeiro Período de Capitalização, significa o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, inclusive, e termina na primeira Data do Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e da Data do Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, exclusive; para os demais Períodos de Capitalização, significa o intervalo de tempo que se inicia em uma data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, inclusive, e termina na data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, ou, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da Segunda Série subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.
<b>Pessoas Vinculadas</b>	Investidores que sejam: (a) controladores ou Administradores da Emissora ou de suas controladas; (b) controladores ou administradores dos Coordenadores; (c) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (d) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nas alíneas (a), (b) ou (c) acima.
<b>Práticas Contábeis Adotadas no Brasil</b>	Terminologia que abrange a legislação societária brasileira, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, homologados pelos órgãos reguladores.
<b>Preço de Integralização</b>	Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Emissão até a Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP e/ou à BM&FBOVESPA, conforme o caso.
<b>Procedimento de Bookbuilding</b>	Procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400.
<b>Prospecto Preliminar</b>	Prospecto preliminar da Oferta, em conjunto com o Formulário de Referência.
<b>Prospecto Definitivo ou Prospecto</b>	Este prospecto definitivo da Oferta, datado de 25 de fevereiro de 2013, em conjunto com o Formulário de Referência.
<b>Prospectos</b>	O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, conjuntamente considerados.
<b>Real ou R\$</b>	A moeda corrente do Brasil.



<b>Remuneração</b>	A Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, quando referidas em conjunto.
<b>Remuneração das Debêntures da Primeira Série</b>	Remuneração a que farão jus as Debêntures da Primeira Série, prevista na Escritura de Emissão e indicada no subitem “Remuneração das Debêntures da Primeira Série” do item “Informações Relativas à Oferta” deste Prospecto.
<b>Remuneração das Debêntures da Segunda Série</b>	Remuneração a que farão jus as Debêntures da Segunda Série, na Escritura de Emissão e indicada no subitem “Remuneração das Debêntures da Segunda Série” do item “Informações Relativas à Oferta” deste Prospecto.
<b>Santander ou Formador de Mercado</b>	Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e nº 2.235, – 26º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42.
<b>Sobretaxa</b>	Sobretaxa equivalente ao percentual de 0,82% (oitenta e dois centésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis, conforme definido Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
<b>Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série</b>	Sobretaxa equivalente a 4,31% (quatro inteiros e trinta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis, conforme definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
<b>Taxa DI</b>	Varição das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na <i>internet</i> ( <a href="http://www.cetip.com.br">http://www.cetip.com.br</a> ).
<b>Valor Nominal Unitário</b>	Valor nominal unitário das Debêntures, de R\$10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão.



## DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no Anexo III, itens 4 a 7, e Anexo III-A, conforme aplicáveis, ambos da Instrução CVM 400, bem como: (a) a informação acerca da adesão ou não da Emissora, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos à proteção ambiental, incluindo referência específica ao ato ou documento de adesão; (b) as informações acerca das políticas de responsabilidade social, patrocínio e incentivo cultural adotadas pela Emissora, assim como dos principais projetos desenvolvidos nessas áreas ou nos quais participe; (c) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como com empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora; (d) a descrição detalhada das práticas de governança corporativa recomendadas no Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa publicado pelo IBGC - Instituto Brasileiro de Governança Corporativa, adotadas pela Emissora; e (e) análise e comentários da administração da Emissora sobre suas demonstrações financeiras, nos termos solicitados pelo artigo 22 do Código ANBIMA para Atividades Conveniadas, podem ser encontradas no Formulário de Referência, elaborado nos termos da Instrução CVM 480 e incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta nos seguintes *websites*:

- [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (Nesta página, no item “Cias Abertas e Estrangeiras” da seção “Acesso Rápido”, selecionar subitem “ITR, DFP, IAN, IPE e outras Informações”. No *link*, digitar “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A” e clicar em continuar. Em seguida, clicar em “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.” e, na página seguinte, selecionar “Formulário de Referência”. Acessar *download* da versão mais recente disponível).
- [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) (Nesta página, selecionar item “Empresas Listadas” e, no *link*, digitar “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A” e clicar em “buscar”. Em seguida, clicar em “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.” e, na página seguinte, clicar em “Relatórios Financeiros”. No item “Formulário de Referência”, acessar *download* da versão mais recente disponível).
- <http://iguatemi.infoinvest.com.br/?language=ptb> (Nesta página, selecionar o item “Resultados e Informações Financeiras”, em seguida, acessar “Relatórios CVM”. No item “Formulário de Referência”, acessar *download* da versão mais recente disponível).
- [cop.anbima.com.br](http://cop.anbima.com.br) (Nesta página, clicar na opção “Acompanhar Ofertas em Análise”, posteriormente clicar em “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.” e, em seguida, no item “Documentação”, acessar a versão mais recente do Formulário de Referência disponível).



Além do Formulário de Referência, o qual poderá ser encontrado nos *websites* indicados acima, são incorporados por referência a este Prospecto: (i) as informações trimestrais da Emissora relativas ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2012; e (ii) as demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2011, 2010 e 2009, os quais se encontram disponíveis para consulta nos seguintes *websites*:

- [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (No item “Cias Abertas e Estrangeiras” da seção “Acesso Rápido”, selecionar subitem “ITR, DFP, IAN, IPE e outras Informações” e, no *link*, digitar “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A” e clicar em “continuar”. Em seguida, clicar em “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A” e, na página seguinte (i) para acesso às demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2011, 2010 e 2009, selecionar o item “Dados Econômico-Financeiros” e em seguida realizar o *download* das demonstrações financeiras desejadas, ou (ii) para acesso às informações trimestrais da Emissora relativas ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2012, selecionar o item “ITR” e em seguida realizar o *download* da versão mais recentes disponível).
- [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) (Nesta página, selecionar item “Empresas Listadas” e, no *link*, digitar “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A” e clicar em “buscar”. Em seguida, clicar em “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A” e, na página seguinte, clicar em “Relatórios Financeiros”. Para acesso (i) às demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2011, 2010 e 2009, selecionar o item “Demonstrações Financeiras Padronizadas” e em seguida realizar o *download* das demonstrações financeiras desejadas, ou (ii) às informações trimestrais da Emissora relativas ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2012, selecionar o item “Informações Trimestrais - ITR” e em seguida realizar o *download* da versão mais recentes disponível).

O Formulário Cadastral da Emissora, também incorporado por referência a este Prospecto, encontra-se disponível nos seguintes *websites*:

- [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (No item “Cias Abertas e Estrangeiras” da seção “Acesso Rápido”, selecionar subitem “ITR, DFP, IAN, IPE e outras Informações” e, no *link*, digitar “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A” e clicar em “continuar”. Em seguida, clicar em “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A” e, na página seguinte, selecionar “Formulário Cadastral”. Acessar *download* da versão mais recente disponível); e
- [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) (Nesta página, selecionar item “Empresas Listadas” e, no *link*, digitar “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A” e clicar em “buscar”. Em seguida, clicar em “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A” e, na página seguinte, clicar em “Relatórios Financeiros”. No item “Formulário Cadastral”, acessar *download* da versão mais recente disponível).



## CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, e no Formulário de Referência.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar a Emissora. Embora acredite que essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis, essas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que a Emissora atualmente dispõe.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, inflação, taxas de juros, câmbio, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- condições que afetam o setor de *shopping centers*, tais como demanda dos consumidores, aumento de concorrência, alterações das tarifas e condição financeira dos consumidores;
- fatores ou tendências que podem afetar os negócios da Emissora, participação no mercado, condição financeira, liquidez ou resultados de suas operações;
- implementação das principais estratégias da Emissora;
- capacidade de contratar novos financiamentos e executar o plano de negócios da Emissora; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto e nos itens “4. Fatores de Risco” e “5. Riscos de Mercado” do Formulário de Referência.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho da Emissora podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas em razão, inclusive dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

**INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA**

<b>Identificação</b>	Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., constituída em 23 de maio de 1979, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.095.618, registrada como companhia aberta na CVM sob o n.º 2049-4, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 51.218.147/0001-93.
<b>Sede</b>	Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Data de Registro da Emissora na CVM como Companhia Aberta</b>	02 de fevereiro de 2007.
<b>Acionista Controlador</b>	Jereissati Participações S.A.
<b>Diretor de Relações com Investidores</b>	Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e Diretora de Relações com Investidores, com endereço na sede da Emissora. Contato por meio de endereço eletrônico <a href="mailto:ri@iguatemi.com.br">ri@iguatemi.com.br</a> ou pelo telefone (11) 3137-6877.
<b>Atendimento aos acionistas</b>	Contato por meio de endereço eletrônico <a href="mailto:ri@iguatemi.com.br">ri@iguatemi.com.br</a> ou pelo telefone (11) 3137-6877.
<b>Objeto social</b>	A Emissora tem por objeto social (i) a exploração comercial e o planejamento de <i>shopping centers</i> ; (ii) a prestação de serviços de administração de <i>shopping centers</i> regionais e de complexos imobiliários de uso misto; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a exploração de estacionamentos rotativos; (v) a intermediação na locação de espaços promocionais; (vi) a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e <i>merchandising</i> ; (vii) o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e (viii) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei.

**Escriturador Mandatário**

Itaú Corretora de Valores S.A.

**Audidores Independentes**

(i) KPMG Auditores Independentes, para as informações financeiras referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012; e

(ii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, para os exercícios sociais encerrados 30 de dezembro de 2011, 2010 e 2009 e para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011.

**Jornais de Publicação**

As informações referentes à Emissora, inclusive seus atos societários, são divulgadas/publicadas no DOESP e no jornal “Valor Econômico”, exceto com relação ao Aviso ao Mercado, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento os quais foram ou serão, conforme o caso, publicado apenas no “Valor Econômico”, conforme a seção “Informações sobre a Oferta – Características da Oferta – Publicidade” deste Prospecto.

**Website na internet**

[www.iguatemi.com.br/ri](http://www.iguatemi.com.br/ri).

Informações detalhadas sobre a Emissora, resultados, negócios e operações da Emissora poderão ser encontradas no seu Formulário de Referência, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, que se encontra disponível nos endereços indicados na Seção “Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência” deste Prospecto. As informações constantes da página da Emissora na *internet* não são parte integrante deste Prospecto, nem devem ser incorporadas por referência a este Prospecto.

**Declarações do Artigo 56 da Instrução CVM 400**

As declarações da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas ao presente Prospecto, como anexos deste Prospecto, respectivamente.



**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

**IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES,  
DOS CONSULTORES JURÍDICOS, DO AGENTE FIDUCIÁRIO  
E DO BANCO LIQUIDANTE DA EMISSÃO E DOS AUDITORES**

**EMISSORA**

**Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar

01455-070, São Paulo, SP

At.: Sra. Cristina Anne Betts

Telefone: (11) 3137-6877

*Fac-símile:* (11) 3137-7097

Correio Eletrônico: [ri@iguatemi.com.br](mailto:ri@iguatemi.com.br)

*Website:* [www.iguatemi.com.br](http://www.iguatemi.com.br)

**COORDENADORES**

*Coordenador Líder*

**Banco Bradesco BBI S.A.**

Avenida Paulista, n.º 1.450, 8º andar

01310-917, São Paulo, SP

At.: Sr. Leandro de Miranda Araújo

Telefone: (11) 2178-4800

*Fac-símile:* (11) 2178-4880 e (11) 2178-4278

Correio Eletrônico: [leandro.miranda@bradescobbi.com.br](mailto:leandro.miranda@bradescobbi.com.br)

*Website:* [www.bradescobbi.com.br](http://www.bradescobbi.com.br)

A pessoa acima é a responsável designada pelo Coordenador Líder, de acordo com o artigo 33, parágrafo 3º, inciso III, da Instrução CVM 400.

**Banco BTG Pactual S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 12º andar

04538-133, São Paulo, SP

At.: Sr. Daniel Vaz

Telefone: (11) 3383-2576

*Fac-símile:* (11) 3383-2474

Correio Eletrônico: [daniel.vaz@btgpactual.com](mailto:daniel.vaz@btgpactual.com)

*Website:* [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)



**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

**Banco Santander (Brasil) S.A.**

Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 2.235, 26º andar  
04543-011, São Paulo, SP

At.: Sr. Luciano Gurgel do Amaral  
Telefone: (11) 3553-3220  
*Fac-símile:* (11) 3553-3220  
Correio Eletrônico: luamaral@santander.com.br  
Website: www.santander.com.br

**CONSULTORES LEGAIS**

*Consultores Legais da Emissora*

**Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados**

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, n.º 447  
01403-001, São Paulo, SP

At.: Sra. Marina Anselmo Schneider  
Telefone: (11) 3147-7625  
*Fac-símile:* (11) 3147-7770  
Website: www.mattosfilho.com.br

*Consultores Legais dos Coordenadores*

**Pinheiro Neto Advogados**

Rua Hungria, n.º 1100  
01455-000, São Paulo, SP

At.: Sr. José Carlos Junqueira S. Meirelles  
Telefone: (11) 3247-8400  
*Fac-símile:* (11) 3247-8600  
Website: www.pinheironeto.com.br

**AGENTE FIDUCIÁRIO**

**Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**

Avenida das Américas, n.º 4.200, sala 514, bloco 04  
22640-102, Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira (Backoffice Financeiro) / Srtª. Nathalia Machado  
(Assuntos Jurídicos e Estruturação)  
Telefone: (21) 3385-4565  
*Fac-símile:* (21) 3385-4046  
Correio Eletrônico: backoffice@pentagonotruster.com.br / juridico@pentagonotruster.com.br

**BANCO LIQUIDANTE DA EMISSÃO****Itaú Unibanco S.A.**

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal  
04344-030, São Paulo, SP

At.: Sr. Dalmir N. Coelho  
Telefone: (11) 2797-4207  
*Fac-símile*: (11) 2797-3140  
Correio Eletrônico: dalmir.coelho@itau-unibanco.com.br

**ESCRITURADOR MANDATÁRIO****Itaú Corretora de Valores S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar  
04538-132, São Paulo, SP

At.: Sr. Dalmir N. Coelho  
Telefone: (11) 2797-4207  
*Fac-símile*: (11) 2797-3140  
Correio Eletrônico: dalmir.coelho@itau-unibanco.com.br

**AUDITORES INDEPENDENTES****KPMG Auditores Independentes**

Rua Renato Paes de Barros, n.º 33  
04530-001, São Paulo, SP

At.: Sr. Ederson Rodrigues de Carvalho  
Telefone: (11) 2183-3000  
*Fac-símile*: (11) 2183-3000  
Correio Eletrônico: ecarvalho@kpmg.com.br

**Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes**

Rua Alexandre Dumas, n.º 1981  
04717-906, São Paulo, SP

At.: Sr. Ismar de Moura  
Telefone: (11) 5186-1274  
*Fac-símile*: (11) 5181-8024  
Correio Eletrônico: ismoura@deloitte.com

**DECLARAÇÕES DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

As declarações da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas a este Prospecto.



## APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES DA OFERTA

### **BANCO BRADESCO BBI S.A. – COORDENADOR LÍDER**

Banco de Investimento do Bradesco, o Bradesco BBI é responsável pela originação e execução de fusões e aquisições e originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de renda fixa e renda variável, no Brasil e exterior.

O Bradesco BBI foi eleito o “Best Investment Bank 2012 in Brazil” pela Global Finance Magazine, tendo assessorado, no primeiro semestre de 2012, 88 transações de Investment Banking, com volume de aproximadamente R\$80,2 bilhões.

O Bradesco BBI obteve os seguintes destaques em 2012:

- Em ofertas de renda variável, o Bradesco BBI encerra o primeiro semestre de 2012 ocupando a 1ª colocação por Valor de Operações, segundo o ranking ANBIMA, marcando presença em IPOs e Follow-ons que foram a mercado. Considerando as ofertas públicas registradas na CVM em 2012, participou como Coordenador e Joint Bookrunner em duas ofertas de destaque, no Follow-on da Qualicorp no valor de R\$759 milhões e no IPO do Banco BTG Pactual, maior oferta pública inicial de ações do Brasil em 2012 e uma das maiores do mundo, no valor de R\$3,2 bilhões. Entre as diversas transações realizadas em 2011 destacam-se: IPO da Qualicorp S.A., no montante de R\$1.085 milhões; IPO da Abril Educação S.A., no montante de R\$371 milhões; Follow-on da Gerdau S.A., no montante de R\$4.985 milhões (transação vencedora da premiação “Deal of the year” na América Latina pela Revista Euromoney); Follow-on da BR Malls Participações S.A., no montante de R\$731 milhões; e fechamento de capital do Universo Online, transação que totalizou R\$338 milhões. Em 2010, destaca-se a atuação como coordenador líder da maior capitalização da história mundial, a oferta pública de ações da Petrobras, no montante de R\$120,2 bilhões, transação vencedora do “Best Equity Deal of the Year” pela Global Finance.
- Em renda fixa, o Bradesco BBI encerra o terceiro trimestre de 2012, mantendo a liderança obtida em 2011, ocupando a 1ª colocação no Ranking ANBIMA de Renda Fixa Consolidado, tanto por Valor quanto por Número de Operações. No exercício de 2012 coordenou 80 operações no Mercado Doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$ 28,9 bilhões, representando uma participação de mercado de 24,0%. O Bradesco BBI também ocupa posição de liderança em Securitizações, classificando-se em 1º lugar por Número de Operações no Ranking ANBIMA de Securitização. No mercado internacional, o Bradesco BBI está constantemente ampliando sua presença em distribuição no exterior, tendo atuado no primeiro semestre como Joint Bookrunner em nove emissões de Bonds que totalizaram aproximadamente US\$ 8,45 bilhões. Em Project Finance, o Bradesco BBI é o atual líder do ranking ANBIMA na categoria Estruturador de Financiamento de Projetos, considerando as operações de curto e longo prazos. No primeiro semestre de 2012, o Bradesco BBI esteve envolvido em diversos mandatos de assessoria e estruturação financeira para projetos de geração de energia, complexos portuários, de mineração e de logística.



- Em fusões e aquisições no primeiro semestre de 2012, o Bradesco BBI classificou-se em 1º lugar entre os bancos que assessoraram M&A no Brasil, segundo o ranking da ANBIMA, com R\$ 26,1 bilhões em transações anunciadas no período. Dentre as transações anunciadas no primeiro semestre de 2012, destacamos: Venda da Celpa; OPA de fechamento de capital da Marisol; venda da Usina Passos para Olam Int'l; venda do controle da Multiner para o Grupo Bolognesi; aquisição da Comgás pela Cosan; aquisição de 50% da Tecondi pela Aba Participações; venda de 100% da Tecondi para Ecorodovias; aquisição de ativos de transmissão de energia da Cemig pela TAESA; aquisição da Salfer pela Máquina de Vendas; aquisição da Cimpor pela Camargo Correa; Aquisição da Pargim Empreendimentos e Participações S.A. pela Aliansce Shopping; Assessoria à LAN no fechamento de capital da TAM na BM&FBOVESPA; Assessoria à MPX Energia S.A. na venda de parte de seu capital à E-on; Assessoria à JBS no *spin-off* e listagem da Vigor na BM&FBovespa e aquisição da Ri Happy pelo Carlyle Group.

Ademais, o Bradesco, controlador do Bradesco BBI, é atualmente um dos maiores bancos múltiplos privados do país e está presente em 100% dos municípios do Brasil e em diversas localidades no exterior. O Bradesco mantém uma rede de atendimento alicerçada em modernos padrões de eficiência e tecnologia que atende a mais de 25,5 milhões de correntistas. Clientes e usuários têm à disposição 65,3 mil pontos de atendimento, destacando-se 4,6 mil agências. No segundo trimestre de 2012, o lucro líquido foi de R\$5,7 bilhões, enquanto o ativo total e patrimônio líquido totalizaram R\$830,5 bilhões e R\$63,9 bilhões, respectivamente.

#### **BTG PACTUAL**

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. O BTG Pactual tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, wealth management (gestão de fortunas), asset management (gestão de recursos) e sales & trading (vendas e negociação). No Brasil, possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque e Hong Kong.

Na área de wealth management, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde *asset management* a planejamento de *corporate finance* até *art banking* (consultoria em investimento em obras de arte).

Na área de *investment banking*, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo empresas, governos, hedge funds, patrocinadores financeiros, empresas de private equity, bancos, corretoras e gestores de ativos. Seu conhecimento adquirido ao longo dos anos posicionou o BTG Pactual na liderança entre as instituições de atuação nacional e global, mantendo posição de liderança no Brasil para renda variável, segundo ranking de número de operações da ANBIMA de 2010. Também em 2010, o BTG Pactual ficou em primeiro no ranking da ANBIMA de distribuição de Renda Fixa – Longo Prazo.



O BTG Pactual participa ativamente das atividades de coordenação e distribuição de emissões de dívidas e ações para empresas brasileiras nos mercados de capitais. A força da área de distribuição provém de seu acesso e da prestação de serviços aos vários grupos de investidores locais e externos, de renda fixa ou dedicados a renda variável. A área de mercado de capitais do BTG Pactual assessora diversos clientes na captação de recursos no mercado local, através de operações de debêntures e notas promissórias. Entre as principais, destacam-se: emissão de debêntures da Telemar Norte Leste em que atuou como um dos coordenadores em 2006, no valor de aproximadamente R\$2,2 bilhões; emissão de debêntures do BNDESPAR em que atuou como coordenador líder em 2007, no valor de R\$6,1 bilhões; emissão de Notas Promissórias da Concessionária do Rodoanel Oeste, em que atuou como coordenador líder em 2008, no valor de R\$650 milhões e emissão de debêntures da Companhia de Concessões Rodoviárias, em que atuou como coordenador líder em 2009, no valor de aproximadamente R\$597 milhões.

Além disso, o BTG Pactual coordenou as emissões da Vale, no valor de R\$5,5 bilhões e da Braskem S.A., no valor de R\$300 milhões e atuou como coordenador líder das emissões; da Companhia Siderúrgica Nacional, no valor total de R\$600 milhões; das Lojas Americanas S.A., no valor de R\$200 milhões; da Lupatech S.A., no valor de R\$227 milhões; da Camargo Corrêa Cimentos S.A., no valor de R\$360 milhões; e da Vicunha Siderurgia S.A., no valor de R\$1,2 bilhão. Em 2010, o BTG Pactual estruturou as seguintes emissões que merecem destaque: 4 concessionárias estaduais do Grupo OHL Brasil, no valor de R\$1,4 bilhão; Telemar Norte Leste S.A., no valor de R\$2 bilhões; Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A., no valor de R\$400 milhões; Transmissora Aliança de Energia S.A., no valor de R\$600 milhões e da Amil Participações S.A. no valor de R\$900 milhões. Já em 2011, estruturou a primeira emissão de debêntures da Mills, no valor de R\$270 milhões, bem como as coordenou as emissões da Localiza, Iguatemi, Brookfield e das subsidiárias da Neoenergia (CELPE e Itapebi) e CCR (ViaOeste), que merecem destaque.

O BTG Pactual foi líder no *ranking* de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2007 pelo número de operações, e 4º lugar em 2008, participando de um total de 86 operações no período, 13 a mais do que o segundo colocado, de acordo com a ANBIMA. O BTG Pactual foi também assessor financeiro exclusivo da Perdigão na sua fusão com a Sadia, criando uma das maiores empresas globais da indústria alimentícia.

O BTG Pactual foi eleito por três vezes “World’s Best Equity House” (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de “Equity House of the Year” (IFR, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam o título de “Best Equity House Latin America” pelo sexto ano consecutivo (Euromoney de 2002 a 2005 e 2007 a 2008). Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de equity research, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de “#1 Equity Research Team Latin America” de 2003 a 2007 (“*Institutional Investor*”). No entanto, sua expertise é demonstrada pela forte atuação no Brasil, onde o BTG Pactual é o primeiro colocado no ranking da “*Institutional Investor*” há sete anos consecutivos (de 2003 a 2009). Em 2010, o Credit Research do BTG Pactual foi eleito primeiro colocado tanto para Brasil quanto para a América Latina pelo ranking da “*Institutional Investor*”.



Sua forte presença no mercado de capitais é comprovada pela extensa atuação em 2009 e 2010, participando das ofertas subsequentes de Brasil Foods, Natura, BrMalls, MRV Engenharia, Multiplan e PDG, bem como da abertura de capital da Visanet e da oferta secundária do Banco Santander. Esta presença foi alcançada em função do forte relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as ofertas de ações subsequentes das empresas nas quais participou em sua abertura de capital.

O BTG Pactual também oferece serviços de sales & trading (vendas e negociação) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Os especialistas em produtos, setores e países oferecem consultoria e execução de fusões e aquisições de primeira linha, e o departamento de pesquisa (research) na América Latina obteve o primeiro lugar nos últimos sete anos ("Institutional Investor" 2002 – 2008).

Na área de asset management, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes private, empresas e parceiros de distribuição.

## **SANTANDER**

O Santander é controlado pelo Banco Santander, S.A. ("Santander Espanha"), instituição com sede na Espanha fundada em 1857. O Grupo Santander possui, atualmente, cerca de €1,3 trilhão em ativos, administra quase €1,4 trilhão em fundos, possui mais de 102 milhões de clientes e aproximadamente 14,5 mil agências. O Santander acredita ser o principal grupo financeiro da Espanha e da América Latina e desenvolve uma importante atividade de negócios na Europa, região em que alcançou uma presença destacada no Reino Unido, por meio do Abbey National Bank Plc, assim como em Portugal. Adicionalmente, acredita ser um dos líderes em financiamento ao consumo na Europa, por meio do Santander Consumer, com presença em 12 países do continente e nos Estados Unidos.

Nos nove primeiros meses de 2012, o Grupo Santander registrou lucro líquido atribuído de aproximadamente €3,3 bilhões na América Latina, o que representou, no mesmo período, aproximadamente 50% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no mundo. Também na América Latina, o Grupo Santander possui cerca de 5.987 agências e cerca de 91,2 mil funcionários.

Em 1957, o Grupo Santander entrou no mercado brasileiro por meio de um contrato operacional celebrado com o Banco Intercontinental do Brasil S.A. Em 1997, adquiriu o Banco Geral do Comércio S.A., em 1998 adquiriu o Banco Noroeste S.A., em 1999 adquiriu o Banco Meridional S.A. (incluindo sua subsidiária, o Banco Bozano, Simonsen S.A.) e em 2000 adquiriu o Banco do Estado de São Paulo S.A.- Banespa. Em 1º de novembro de 2007, o RFS Holdings B.V., um consórcio composto pelo Santander Espanha, The Royal Bank of Scotland Group PLC, Fortis SA/NV e Fortis N.V., adquiriu 96,95% do capital do ABN AMRO, então controlador do Banco Real. Na sequência, em 12 de dezembro de 2007, o CADE aprovou sem ressalvas a aquisição das pessoas jurídicas brasileiras do ABN AMRO pelo consórcio. No primeiro trimestre de 2008, o Fortis e Santander Espanha chegaram a um acordo por meio do qual o Santander Espanha adquiriu direito às atividades de administração de ativos do ABN AMRO no Brasil, que o Fortis havia adquirido como parte da compra pelo consórcio do ABN AMRO. Em 24 de julho de 2008, o Santander Espanha assumiu o controle acionário indireto do Banco Real. Por fim, em 30 de abril de 2009, o Banco Real foi incorporado pelo Santander e foi extinto como pessoa jurídica independente.



Com a incorporação do Banco Real, o Santander tem presença ativa em todos os segmentos do mercado financeiro, com uma completa gama de produtos e serviços em diferentes segmentos de clientes – pessoas físicas, pequenas e médias empresas, corporações, governos e instituições. As atividades do Santander compreendem três segmentos operacionais: banco comercial, banco global de atacado e gestão de recursos de terceiros.

Em setembro de 2012, o Santander, no Brasil, possuía uma carteira de mais de 26,9 milhões de clientes, 3.782 entre agências e pontos de atendimento bancário (PABs) e mais de 17.839 caixas eletrônicos, além de um total de ativos em torno de R\$ 442,8 bilhões e patrimônio líquido de, aproximadamente, R\$ 51,9 bilhões. O Santander, no Brasil, possui uma participação de aproximadamente 26% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no Mundo, além de representar 56% no resultado do Grupo Santander na América Latina.

O Santander oferece aos seus clientes um amplo portfólio de produtos e serviços locais e internacionais que são direcionados às necessidades dos clientes. Produtos e serviços são oferecidos nas áreas de transações bancárias globais (global transaction banking), mercados de crédito (credit markets), finanças corporativas (corporate finance), ações (equities), taxas (rates), formação de mercado e mesa proprietária de tesouraria. Dessa forma, os clientes corporativos podem se beneficiar dos serviços globais fornecidos pelo Santander no mundo.

Na área de *equities*, o Santander atua na estruturação de operações em boa parte da América Latina, contando com equipe de equity research, sales e equity capital markets.

A área de research do Santander é considerada pela publicação “*Institutional Investor*” como uma das melhores não somente no Brasil, mas também na América Latina. Adicionalmente, o Santander dispõe de estrutura de research dedicada exclusivamente ao acompanhamento de ativos latino-americanos, o que assegura credibilidade e acesso de qualidade a investidores target em operações brasileiras.

Em sales & trading, o Grupo Santander possui uma das maiores equipes dedicadas a ativos latinoamericanos no mundo. Presente no Brasil, Estados Unidos, Europa e Ásia, a equipe do Grupo Santander figura dentre as melhores da América Latina pela publicação da “*Institutional Investor*”. O Santander dispõe de uma estrutura dedicada de acesso ao mercado de varejo e pequenos investidores institucionais no Brasil por meio de salas de ações e corretora.

No mercado de renda fixa local, o Santander tem, consistentemente, ocupado posição de destaque.

Nos anos de 2007, 2008 e 2009, as seguintes operações e classificações merecem destaque: (i) foi classificado como a quarta instituição, tanto em termos de volume de originação quanto em número de operações de renda fixa da ANBIMA, tendo intermediado 31 operações que totalizaram R\$3.002 milhões, equivalente a 6,2% do volume acumulado de originação no ano; (ii) estruturou e atuou como coordenador líder da maior operação da história do mercado brasileiro de renda fixa - a sétima emissão pública de debêntures da Companhia Vale do Rio Doce, no valor de R\$5,5 bilhões; (iii) sétima emissão pública de debêntures da Telemar Participações S.A., no montante total de R\$250 milhões; (iv) primeira emissão pública de debêntures da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., no montante total de R\$200



milhões; (v) primeira emissão pública de debêntures da Klabin Segall S.A., no montante total de R\$202,5 milhões; (vi) terceira emissão pública de debêntures da Tractebel Energia S.A., no montante total de R\$600 milhões; (vii) terceira emissão pública de debêntures da Elektro Eletricidade e Serviços S.A., no montante total de R\$300 milhões; (viii) quinta emissão pública de debêntures da Companhia de Concessões Rodoviárias – CCR, no montante total de R\$598 milhões; (ix) segunda emissão pública de debêntures da companhia Energética do Ceará – Coelce, no montante total de R\$245 milhões; (x) primeira emissão pública de debêntures da Ecorodovias Concessões e Serviços S.A., no montante de R\$600 milhões.

Ainda nos mesmos anos, no segmento de operações estruturadas, o Santander intermediou importantes operações, conforme descrição a seguir: (i) CRIs da primeira emissão da WT VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., totalizando R\$126,9 milhões; (ii) alienação de Quotas Subordinadas do FIDC Chemical, totalizando R\$41,8 milhões; (iii) CRIs da 3ª série e 4ª série da primeira emissão da Rio Bravo Crédito Cia. de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Petrobrás – Petróleo Brasileiro S.A., totalizando R\$100,2 milhões e R\$99,6 milhões, respectivamente; (iv) FIDC Chemical III, no montante de R\$324 milhões, sendo este o primeiro do programa de securitização da Braskem S.A.

Em 2010, o Santander (i) foi o coordenador líder da emissão de debêntures de Rota das Bandeiras, pelo montante de R\$1,1 bilhão; (ii) atuou como coordenador líder, finalizando a distribuição de 180.000 Quotas Seniores do FIDC Monsanto, totalizando o montante de R\$180 milhões; (iii) foi coordenador líder da segunda emissão pública de debêntures da Brookfield Incorporações S.A., no montante total de R\$366 milhões; (iv) foi o coordenador líder da emissão de debêntures de Forjas Taurus S.A., no montante de R\$113 milhões; (v) foi o Coordenador da emissão de debêntures de Hypermarchas S.A., no montante de R\$651 milhões; (vi) foi o coordenador líder da emissão de debêntures da Vianorte S.A., pelo montante de R\$253 milhões; (vii) atuou como coordenador líder da emissão de debêntures da Concessionária de Rodovias do Interior Paulista S.A., de montante de R\$307 milhões; (viii) foi coordenador líder de debêntures para Centrovias Sistemas Rodoviários S.A., pelo valor de R\$406 milhões; (ix) atuou como coordenador líder na emissão de debêntures de Autovias S.A., pelo valor de R\$405 milhões; (x) atuou como Coordenador na distribuição de Quotas Seniores do FIDC Lojas Renner no valor de R\$350 milhões; (xi) atuou como coordenador líder da emissão de debêntures de Gafisa S.A., somando o valor de R\$300 milhões; (xii) atuou como coordenador líder na emissão de debêntures de Telemar Norte Leste S.A, pelo valor de R\$2 bilhões.

No ano de 2011, o Santander (i) coordenou a 5ª emissão e distribuição pública de debêntures da Even Construtora e Incorporadora, no montante total de R\$250 milhões; (ii) atuou como coordenador líder na distribuição da Segunda Série de Quotas Seniores do FIDC Monsanto, somando o valor de R\$100 milhões; (iii) foi Coordenador da emissão pública de debêntures da ALL – América Latina Logística S.A., no montante de R\$810 milhões; (iv) atuou como coordenador líder na Distribuição de CRIs da 216ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, lastreados em Debêntures Simples da 4ª Emissão da Rossi Residencial S.A., no montante de R\$150 milhões; (v) atuou como coordenador líder na emissão pública de debêntures da Lojas Renner, no montante de R\$300 milhões; (vi) foi Coordenador da sexta emissão pública de debêntures da Ampla Energia e Serviços S.A, no montante de R\$300 milhões; (vii) foi Coordenador da quinta emissão pública de debêntures MRV Engenharia e Participações



S.A., no montante de R\$500 milhões; (viii) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira emissão de Letras Financeiras da Companhia de Crédito, Financiamento e Investimento RCI do Brasil, no montante de R\$ 200 milhões; (ix) foi Coordenador na distribuição da Primeira Série de Quotas Seniores do FIDC– Insumos Básicos da Indústria Petroquímica (Braskem), somando o valor de R\$500 milhões; (x) foi Coordenador da terceira emissão pública de debêntures da Companhia Energética do Ceará - COELCE, no montante de R\$400 milhões; (xi) foi Coordenador na distribuição da Primeira e Segunda Série de Quotas Seniores do FIDC da Companhia Estadual de águas e Esgotos - CEDAE, somando o valor de R\$1.140 milhões; (xii) foi Coordenador na distribuição da Segunda Série de Quotas Seniores do FIDC – Insumos Básicos da Indústria Petroquímica (Braskem), somando o valor de R\$500 milhões; (xiii) atuou como coordenador líder na primeira emissão de debêntures simples da Cachoeira Paulista Transmissora de Energia S.A., no montante de R\$220 milhões.

No ano de 2012, o Santander (i) atuou como coordenador líder na distribuição da Segunda emissão de Letras Financeiras da Companhia de Crédito, Financiamento e Investimento RCI do Brasil, no montante de R\$ 200 milhões; (ii) atuou como coordenador líder na terceira de debêntures simples da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., no montante de R\$300 milhões; (iii) foi Coordenador da primeira emissão de debêntures da Sul América S.A., no montante de R\$500 milhões; (iv) atuou como coordenador líder na distribuição da Terceira Série de Quotas Seniores do FIDC Monsanto, somando o valor de R\$176 milhões; e (v) foi Coordenador da primeira emissão de debêntures da Autometal S.A., no montante de R\$250 milhões. (vi) atuou como coordenador líder na distribuição da Primeira emissão de Letras Financeiras do Banco Volkswagen S.A., no montante de R\$ 300 milhões; (vii) foi Coordenador da quinta emissão de debêntures simples da JSL S.A., no montante de R\$ 200 milhões (viii) atuou como coordenador na distribuição da primeira emissão de Letras Financeiras do PSA Banque, no montante de R\$ 200 milhões; (ix) foi Coordenador Líder da segunda emissão de debêntures simples da Andrade Gutierrez Participações S.A., no montante de R\$ 639,45 milhões; (x) atuou como coordenador na distribuição da terceira emissão de Letras Financeiras da Companhia de Credito, Financiamento e Investimento RCI Brasil, no montante de R\$ 300 milhões; (xi) foi coordenador líder da Emissão da 3ª Série de Quotas do FIDC Insumos Básicos da Indústria petroquímica, no montante de RS500 milhões; (xii) foi Coordenador da primeira emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da BR Properties no montante de R\$ 600 milhões; (xiii) foi Coordenador da terceira emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da MGI - Minas Gerais Participações S.A. no montante de R\$ 316 milhões; (xiv) foi Coordenador da segunda emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Algar Telecom no montante de R\$293,98 milhões; e (xv) atuou como coordenador na distribuição da segunda emissão publica de Letras Financeiras do Banco Pine S.A., no montante de R\$200,1milhões.



## EXEMPLARES DO PROSPECTO

Recomenda-se aos potenciais investidores que leiam o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo antes de tomar qualquer decisão de investir nas Debêntures.

*Os investidores interessados em adquirir as Debêntures no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto nos endereços da Emissora e dos Coordenadores indicados na seção “Identificação da Emissora, dos Coordenadores, dos Consultores Jurídicos, do Agente Fiduciário e do Banco Liquidante da Emissão e dos Auditores” deste Prospecto, bem como nos websites indicados abaixo:*

### **EMISSORA**

#### **Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

*Website:* <http://iguatemi.infoinvest.com.br/?language=ptb> (Nesta página acessar “Informações aos Acionistas e Debenturistas”, a seguir “Debêntures” e após selecionar a versão mais recente disponível do Prospecto).

### **COORDENADORES**

*Coordenador Líder*

#### **Banco Bradesco BBI S.A.**

*Website:* [www.bradescobbi.com.br](http://www.bradescobbi.com.br) (Nesta página clicar em “Veja Todas as Ofertas Públicas”, selecionar o tipo de oferta “Debêntures”, em seguida clicar em “Iguatemi” e, em seguida, no item “Prospecto”).

#### **Banco BTG Pactual S.A.**

*Website:* <https://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx/InvestmentBanking/MercadoCapitais> (Nesta página, clicar em “2013” no menu à esquerda e a seguir em “Prospecto Definitivo” logo abaixo de “Distribuição Pública de Debêntures da Quarta Emissão da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.”).

#### **Banco Santander (Brasil) S.A.**

*Website:* [www.santander.com.br/prospectos](http://www.santander.com.br/prospectos) (Nesta página acessar “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.”).



**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

#### **BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**

*Website:* [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) (Nessa página, selecionar em “Mercados”, e depois em “Ações”, em seguida clicar em “Empresas” no menu à esquerda e, posteriormente, em “Empresas Listadas” e digitar “Iguatemi” no campo disponível; posteriormente clicar em “Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A”, e, em seguida em “Informações Relevantes” e clicar em “Prospecto de Distribuição Pública” e selecionar o *link* da versão mais recente disponível).

#### **CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS**

*Website:* [www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br) (Nesta página acessar "Prospectos" e, em seguida, acessar "Prospectos de Debêntures" e "Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." no link disponível).

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

*Website:* [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (Nesta página acessar, em "acesso rápido", o item "ITR, DFP, IAN, IPE e outras Informações" e digitar "Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." no campo disponível e, em seguida, acessar "Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A", e, posteriormente, "Prospecto de Distribuição Pública". Nessa página, acessar o *link* “Consulta” na tabela correspondente à versão mais recente disponível do Prospecto).

#### **ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**

*Website:* <http://cop.anbima.com.br> (Nesta página acessar, "Acompanhar Análise de Ofertas" e, em seguida acessar protocolo "Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." clicar no link referente ao último Prospecto disponibilizado).



**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **PARTE2 – INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA**

---

- Sumário da Oferta
- Informações Sobre a Oferta
- Operações Vinculadas à Oferta
- Relacionamento entre a Emissora e os Coordenadores
- Fatores de Risco
- Destinação dos Recursos
- Capacidade de Pagamento da Emissora
- Capitalização



**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## SUMÁRIO DA OFERTA

*Esta seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Debêntures. O Prospecto deve ser lido integralmente e de forma cuidadosa, inclusive o disposto na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, nas demonstrações financeiras da Emissora e suas respectivas notas explicativas, e nas seções “4. Fatores de Risco” e “5. Riscos de Mercado” do Formulário de Referência.*

Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Debêntures.

<b>Emissora</b>	Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
<b>Valor Mobiliário</b>	Debêntures simples, não conversíveis em ações, da quarta emissão da Companhia.
<b>Capital Social da Emissora</b>	O capital social da Emissora, na data deste Prospecto, é de R\$836.363.467,12.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco Bradesco BBI S.A.
<b>Coordenadores</b>	Banco Bradesco BBI S.A., Banco BTG Pactual S.A. e Banco Santander (Brasil) S.A.
<b>Agente Fiduciário</b>	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.  Na data deste Prospecto e com base no organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário declara, para os fins do parágrafo 2º do artigo 10 da Instrução CVM 28, que presta serviços de agente fiduciário na 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, da Emissora (Primeira Emissão). Foram emitidas no âmbito da Primeira Emissão 20.000 (vinte mil) debêntures, com vencimento em 1º de junho de 2014, no valor de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Não foram dados bens em garantia. Até a data deste Prospecto, não ocorreram quaisquer eventos de resgate, amortização extraordinária, conversão, repactuação ou inadimplemento de tais debêntures da Primeira Emissão, exceto pela amortização programada nos termos da respectiva escritura de emissão.
<b>Banco Liquidante da Emissão</b>	Itaú Unibanco S.A.



<b>Escriturador Mandatário</b>	Itaú Corretora de Valores S.A.
<b>Agência de Classificação de Risco</b>	A Fitch Ratings, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, n.º 700, 7º andar.
<b>Classificação de Risco</b>	AA+(bra).
<b>Autorizações Societárias</b>	A Emissão e a Oferta são realizadas com base na deliberação da reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 27 de dezembro de 2012, cuja ata foi publicada no DOESP e no jornal “Valor Econômico” em 28 de dezembro de 2012 e foi arquivada na JUCESP, em 7 de fevereiro de 2013, sob o nº 69.509/13-0, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.
<b>Destinação dos Recursos</b>	Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da Oferta serão mantidos, imediatamente após a Data de Liquidação, em caixa e aplicações financeiras. Posteriormente, em data ainda não definida, a Emissora utilizará os recursos obtidos por meio da Oferta para a aquisição de participação em shopping centers e/ou de novos imóveis e/ou, ainda, para novos investimentos e/ou reinvestimentos em imóveis de sua propriedade. No entanto, a Emissora não possui, na presente data, uma posição definida sobre se de fato novos ativos serão adquiridos e nem o momento em que tais investimentos seriam efetivados. A decisão de efetuar eventuais investimentos pela Emissora é influenciada pelo comportamento do mercado de sua atuação, assim não é possível, neste momento, assegurar que haverá tais investimentos. Nesse sentido, a Emissora está sempre avaliando uma série de oportunidades para aquisição, não tendo, ainda, uma posição definida sobre se de fato novos ativos serão adquiridos e nem o momento em que tais investimentos seriam efetivados. No caso da decisão de efetuar novos investimentos, sempre dentro do curso normal de seus negócios e atendendo o objeto social da Emissora, parte ou a totalidade dos recursos da Emissão poderão ser utilizados nos investimentos, juntamente com outras fontes de recursos, incluindo a geração própria de caixa da Emissora. Para mais informações, ver seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto.

**Regime de Colocação**

As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob o regime misto de colocação, sendo que (i) as Debêntures da Primeira Série contarão com garantia firme de colocação dos Coordenadores no montante de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), a ser dividido de forma não solidária na proporção de 1/3 (um terço) para cada Coordenador, e (ii) as Debêntures equivalentes ao montante de até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), que não sejam objeto da garantia firme mencionada no item (i) acima, serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação. Sendo que foram alocadas 40.000 (quarenta mil) Debêntures na Primeira Série e 5.000 (cinco mil) Debêntures na Segunda Série, sob o sistema de vasos comunicantes, nos termos do Contrato de Distribuição, com a intermediação dos Coordenadores. Para maiores informações sobre o plano da Oferta, ver seção “Informações Sobre a Oferta – Características da Oferta – Plano da Oferta” deste Prospecto.

**Distribuição Parcial de Debêntures**

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Debêntures, desde que haja colocação de um montante mínimo de 35.000 (trinta e cinco mil) Debêntures na Primeira Série, sendo que as Debêntures que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Emissora.

**Procedimento de *Bookbuilding***

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a verificação, junto aos investidores, da demanda pelas Debêntures em diferentes níveis de taxas de juros, e posterior definição com a Emissora, (i) da emissão e da quantidade de Debêntures a serem alocadas em cada série, sendo que a Segunda Série poderia não ser emitida, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, e observados os limites previstos em “Informações Sobre a Oferta – Características das Debêntures” deste Prospecto; (ii) da taxa final dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Primeira Série, bem como da taxa final dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série, observado o limite previsto em “Informações Sobre a Oferta - Características das Debêntures - Remuneração” deste Prospecto.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão e será divulgado por meio do Anúncio de Início, nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.



Puderam participar do Procedimento de *Bookbuilding* os investidores do público alvo da Oferta (ver o item “Informações Sobre a Oferta – Contrato de Distribuição – Público Alvo da Oferta” deste Prospecto), incluindo Pessoas Vinculadas até o limite de 100% (cem por cento) do valor total da Oferta (ver o item “Informações Sobre a Oferta – Contrato de Distribuição – Pessoas Vinculadas” deste Prospecto).

Como foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 das Debêntures, não foi permitida a colocação de Debêntures perante investidores que fossem Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento apresentadas por investidores que fossem Pessoas Vinculadas foram automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

O investidor deve ler a seção “Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover a má formação na taxa de remuneração final das Debêntures, bem como afetar sua liquidez no mercado secundário” deste Prospecto.

**Valor Total da Emissão**

O valor total da emissão será de R\$450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão, observado que o montante base era de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), o qual foi aumentado em R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões) em virtude de emissão de Debêntures Adicionais, sendo que (i) o valor total da Primeira Série será de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), e (ii) o valor total da Segunda Série será de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), observado que não haverá valor mínimo para a Segunda Série.

**Quantidade**

Serão emitidas 45.000 (quarenta e cinco mil) Debêntures, considerando as Debêntures Adicionais, observados os limites previstos em “Informações Sobre a Oferta – Características das Debêntures - Quantidade” deste Prospecto.

**Valor Nominal Unitário**

As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão.

**Opção de Debêntures Adicionais**

A quantidade de Debêntures poderia ser aumentada, exclusivamente na data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a exclusivo critério da Emissora, com a prévia concordância dos Coordenadores, em até 20% (vinte por cento) com relação à quantidade originalmente oferecida, ou seja, em até 8.000 Debêntures adicionais, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. A opção de Debêntures Adicionais foi parcialmente exercida pela Emissora o que representou um aumento de 5.000 (cinco mil) Debêntures, nas mesmas condições e preço das Debêntures inicialmente ofertadas. A critério da Emissora em conjunto com os Coordenadores Líder, conforme verificado no Procedimento de *Bookbuilding*, as Debêntures Adicionais poderiam ser Debêntures da Primeira Série e/ou Debêntures da Segunda Série. As Debêntures Adicionais foram integralmente alocadas na Primeira Série.



<b>Opção de Lote Suplementar</b>	A Emissora concedeu aos Coordenadores uma opção para distribuição de um lote suplementar de até 15% (quinze por cento) com relação à quantidade de Debêntures originalmente ofertada, ou seja, em até 6.000 Debêntures suplementares, a ser exercida pelos Coordenadores após consulta e concordância prévia da Emissora, na data da conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , exclusivamente para atender ao excesso de demanda que viesse a ser constatado pelos Coordenadores no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nas mesmas condições e preço das Debêntures inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. A Opção de Lote Suplementar não foi exercida pelos Coordenadores. Aplicar-se-iam às Debêntures Suplementares as mesmas condições e preço das Debêntures inicialmente ofertadas. A critério da Emissora em conjunto com os Coordenadores, conforme verificado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , as Debêntures Suplementares poderiam ser Debêntures da Primeira Série e/ou Debêntures da Segunda Série.
<b>Conversibilidade</b>	As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora ou de qualquer outra companhia.
<b>Espécie</b>	As Debêntures serão da espécie quirografária, e não conferem qualquer privilégio especial ou geral aos seus titulares, nem especificam bens para garantir eventual execução.
<b>Séries</b>	A emissão será realizada em duas séries. A Segunda Série poderia não ser emitida, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
<b>Prazo de Subscrição</b>	A Oferta apenas terá início após (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a publicação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo, incluindo o Formulário de Referência incorporado a esse por referência, aos investidores, nos termos da Instrução CVM 400. As Debêntures poderão ser subscritas, a qualquer tempo, em até seis meses contados da data da publicação do Anúncio de Início, observado o disposto na seção “Informações Sobre a Oferta – Características da Oferta – Plano da Oferta” deste Prospecto.
<b>Forma de Subscrição</b>	As Debêntures serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA e do DDA conforme o caso.
<b>Forma de Integralização e Preço de Subscrição</b>	As Debêntures serão integralizadas à vista, na Data de Integralização e em moeda corrente nacional pelo (i) no caso das Debêntures da Primeira Série, Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Emissão até a Data de Integralização, e (ii) no caso das Debêntures da Segunda Série, Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Emissão até a Data de Integralização, em ambos os casos de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP e/ou à BM&FBOVESPA, conforme o caso



<b>Negociação</b>	As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário utilizando-se os procedimentos do CETIP 21 e do BOVESPA FIX.
<b>Data de Emissão</b>	Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de fevereiro de 2013.
<b>Prazo e Data de Vencimento</b>	Observado o disposto na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de (i) 7 (sete) anos para as Debêntures da Primeira Série contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2020; e (ii) 8 (oito) anos para as Debêntures da Segunda Série contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2021.
<b>Amortização</b>	O Valor Nominal de cada uma das Debêntures será amortizado da seguinte forma: (i) para as Debêntures da Primeira Série, em duas parcelas iguais, equivalentes a 50% do Valor Nominal Unitário, no 6º e no 7º ano, sendo, portanto, o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2019 e o último pagamento devido na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série; e (ii) para as Debêntures da Segunda Série, integralmente na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado, conforme previstas na seção “Informações Sobre a Oferta”.
<b>Remuneração das Debêntures da Primeira Série</b>	<p>As Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 0,82% (oitenta e dois centésimos por cento), conforme definido no Procedimento de Bookbuilding, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento.</p> <p>Para maiores informações sobre a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, ver seção “Informações sobre a Oferta – Características da Oferta – Remuneração” deste Prospecto.</p>
<b>Remuneração das Debêntures da Segunda Série</b>	As Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente a uma sobretaxa, de 4,31% (quatro inteiros e trinta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 dias úteis, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding, incidentes sobre o Valor Nominal



Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da Data da Emissão ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme aplicável, calculado em regime de capitalização composta de forma pro rata temporis por dias úteis e pagos anualmente.

Para maiores informações sobre a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, ver seção “Informações sobre a Oferta – Características da Oferta – Remuneração” deste Prospecto.

**Pagamento da  
Remuneração das  
Debêntures da Primeira  
Série**

A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2013 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série. Farão jus à Remuneração das Debêntures da Primeira Série aqueles que forem titulares de Debêntures da Primeira Série ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

**Pagamento da  
Remuneração das  
Debêntures da Segunda  
Série**

A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga anualmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2014 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série. Farão jus à Remuneração das Debêntures da Segunda Série aqueles que forem titulares de Debêntures da Segunda Série ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

**Repactuação**

As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

**Resgate Antecipado  
Facultativo**

As Debêntures não serão objeto de resgate antecipado facultativo.

**Aquisição Facultativa**

A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão, a critério da Emissora, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em circulação.

**Eventos de Inadimplemento  
e Vencimento Antecipado**

As Debêntures estão sujeitas a determinados Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o seu vencimento antecipado. Para mais informações, vide seções “Informações Sobre a Oferta – Características das Debêntures – Vencimento Antecipado” deste Prospecto.



**O investidor deve ler o subitem “As obrigações da Emissora constantes da Escritura de Emissão estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado” do item “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Debêntures” da seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.**

**Quoruns de Deliberação**

Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas de cada uma das Séries, a cada Debênture em circulação da respectiva Série caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas da respectiva Série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação da respectiva Série.

Não estão incluídos no quorum acima: (i) os quoruns expressamente previstos na Escritura de Emissão; e (ii) as alterações relativas às características das Debêntures de ambas as Séries, ou relativas às características de uma Série específica, conforme o caso, como por exemplo (a) dos quoruns previstos na Escritura de Emissão; (b) da Remuneração (exceto no que diz respeito ao quorum específico previsto na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI); (c) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos na Escritura de Emissão devidos aos Debenturistas; (d) do prazo de vigência das Debêntures; (e) da espécie das Debêntures de ambas as Séries; (f) da criação de evento de repactuação; ou (g) de qualquer Evento de Inadimplemento, as quais deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação da respectiva Série.

**Público Alvo**

O público alvo da Oferta é composto por investidores residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, inclusive clubes de investimento, fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteiras de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, fundos de pensão, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização e seguradoras, bem como investidores considerados institucionais ou qualificados, nos termos da Instrução CVM 409, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos destinatários da Oferta.

**Pessoas Vinculadas**

São considerados como pessoas vinculadas os investidores que sejam: (a) controladores ou Administradores da Emissora ou de suas controladas; (b) controladores ou administradores dos Coordenadores; (c) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (d) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nas alíneas (a), (b) ou (c) acima.

Como foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 das Debêntures, não foi permitida a colocação de Debêntures perante investidores que fossem Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento apresentadas por tais investidores foram automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

O investidor deve ler a seção “Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover a má formação na taxa de remuneração final das Debêntures, bem como afetar sua liquidez no mercado secundário” deste Prospecto.

**Inadequação da Oferta**

O investimento nas Debêntures não é adequado a investidores que (i) necessitem de liquidez, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das Debêntures no mercado secundário; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito de empresa do setor privado e/ou do setor de shopping centers. Os investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, em conjunto com os com as seções “4. Fatores de Risco” e “5. Riscos de Mercado”, do Formulário de Referência, cujo acesso está indicado na seção "Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência" deste Prospecto.

**Fatores de Risco**

Para explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados veja a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, e as seções “4. Fatores de Risco” e “5. Riscos de Mercado”, do Formulário de Referência, cujo acesso está indicado na seção "Documentos e Informações Incorporados a Prospecto por Referência" deste Prospecto.

**Informações Adicionais**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora ou a Oferta poderão ser obtidas com os Coordenadores e na CVM, nos endereços indicados na seção “Identificação da Emissora, dos Coordenadores, dos Consultores Jurídicos, do Agente Fiduciário e do Banco Liquidante da Emissão e dos Auditores” deste Prospecto.



Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, ver seção “Informações Sobre a Oferta” deste Prospecto.

O pedido de registro da Oferta foi apresentado à ANBIMA em 10 de dezembro de 2012, estando a Oferta sujeita à análise prévia pela ANBIMA e à prévia aprovação pela CVM.



## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

### COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Na data deste Prospecto, o capital social da Emissora é de R\$836.363.467,12, totalmente subscrito e integralizado, representado por 158.510.978 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. A Emissora está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração da Emissora, que fixará as condições da emissão, o preço e as condições de integralização.

A tabela abaixo demonstra a distribuição do capital social da Emissora entre os acionistas com participação relevante acima de 5% do capital social da Companhia na data deste Prospecto:

Acionista	Ações Ordinárias	
	Quantidade em milhares	Participação (%)
Jereissati Participações S.A. <sup>1</sup>	88.824	56,0363%
Jereissati Telecom S.A. <sup>1</sup>	1.441	0,9092%
Fundação Petrobras de Seguridade Social	16.370	10,3269%
Aberdeen Asset Managers Limited	7.930	5,0029%
Tesouraria	200	0,1264%
Acionistas Minoritários	43.746	27,5980%
<b>Total</b>	<b>158.511</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> A Jereissati Participações S.A. e a Jereissati Telecom S.A. possuem como controlador indireto o Sr. Carlos Francisco Ribeiro Jereissati.

Para informações adicionais sobre a composição do capital social da Emissora, consultar o quadro 15 do Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

### AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

A Emissão e a Oferta são realizadas com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 27 de dezembro de 2012, cuja foi publicada no DOESP e no jornal "Valor Econômico" em 28 de dezembro de 2012 e foi arquivada na JUCESP em 7 de fevereiro de 2013, sob o nº 69.509/13-0, em conformidade com o artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

### CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

#### *Distribuição Parcial e Montante Mínimo*

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Debêntures, desde que haja colocação de um montante mínimo de 35.000 (trinta e cinco mil) Debêntures na Primeira Série, sendo que as Debêntures que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Emissora.



Os interessados em adquirir Debêntures no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos boletins de subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Debêntures ofertadas ou de uma proporção ou quantidade mínima do total das Debêntures ofertadas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Debêntures da Série objeto de subscrição pelo investidor, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de não atendimento das condições referidas nas alíneas (i) ou (ii) do parágrafo acima, os investidores que já tiverem subscrito e integralizado Debêntures no âmbito da Oferta receberão dos Coordenadores ou da Emissora, caso os recursos decorrentes da integralização já tenham sido repassados pelos Coordenadores à Emissora, os montantes utilizados na integralização das Debêntures, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data de liquidação ou cancelamento da Oferta, conforme o caso, deduzidos dos encargos e tributos devidos, não sendo devida, nessas hipóteses, qualquer remuneração ou atualização pela Emissora aos referidos investidores.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, conforme previsto acima, os investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição das Debêntures cujos valores tenham sido restituídos.

#### *Registro da Oferta e das Debêntures*

A Oferta será devidamente registrada na CVM, na forma da Lei n.º 6.385/76, da Lei das Sociedades por Ações, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 471, do Convênio CVM/ANBIMA e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

O pedido de registro da Oferta na CVM será objeto de análise prévia pela ANBIMA, no âmbito do Código ANBIMA para Atividades Conveniadas e do Convênio CVM/ANBIMA.

A Escritura de Emissão foi e seus eventuais aditamentos serão devidamente arquivados na JUCESP, conforme disposto no artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações, e na Escritura de Emissão.

As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio (a) do MDA e do CETIP 21, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, sendo a distribuição e a negociação liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; e (b) do DDA e do BOVESPA FIX, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA, sendo processadas pela BM&FBOVESPA a custódia e a liquidação financeira da Oferta e a negociação das Debêntures.

#### *Coleta de Intenções de Investimento (Bookbuilding)*

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a verificação, junto aos investidores, da demanda pelas Debêntures em diferentes níveis de taxas de juros, de forma a definir:



- a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada Série;
- a taxa final dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Primeira Série; e
- a taxa final dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão e será divulgado por meio do Anúncio de Início.

Puderam participar do Procedimento de *Bookbuilding* os investidores do público alvo da Oferta (ver o item “Contrato de Distribuição – Público Alvo da Oferta” deste Prospecto), incluindo Pessoas Vinculadas até o limite de 100% (cem por cento) do valor total da Oferta (ver o item “Contrato de Distribuição – Pessoas Vinculadas” deste Prospecto).

Como foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 das Debêntures, não foi permitida a colocação de Debêntures perante investidores que qualificavam-se como Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento apresentadas por tais investidores foram automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

O investidor deve ler a seção “Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover a má formação na taxa de remuneração final das Debêntures, bem como afetar sua liquidez no mercado secundário.” deste Prospecto.

### *Prazo de Subscrição*

Respeitadas (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a publicação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, em até seis meses contados da data da publicação do Anúncio de Início, observado o disposto no item “Contrato de Distribuição – Plano da Oferta” deste Prospecto.

### *Forma de Subscrição*

As Debêntures serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA e do DDA conforme o caso.

### *Forma e Preço de Integralização*

As Debêntures serão integralizadas à vista, no ato da sua efetiva subscrição e em moeda corrente nacional (i) no caso das Debêntures da Primeira Série, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a Data de Integralização, e (ii) no caso das Debêntures da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a Data de Integralização, em ambos os casos de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP e/ou à BM&FBOVESPA, conforme o caso.



### *Negociação*

As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário utilizando-se os procedimentos do CETIP 21 e do BOVESPA FIX.

### **CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

#### *Número da Emissão*

A Emissão representa a 4<sup>a</sup> (quarta) emissão de debêntures da Emissora.

#### *Valor Total da Emissão*

O valor total da emissão será de R\$450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão, observado que o montante base era de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), o qual foi aumentado em R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões) em virtude do exercício da Opção de Debêntures Adicionais, sendo que (i) o valor total da Primeira Série será de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), e (ii) o valor total da Segunda Série será de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

#### *Quantidade de Debêntures*

Serão emitidas 45.000 (quarenta e cinco mil) Debêntures, considerando as Debêntures Adicionais, sendo que a quantidade final de Debêntures alocada em cada Série foi decidida de comum acordo entre a Emissora e os Coordenadores, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que:

- (a) a primeira série será composta por 40.000 (quarenta mil) Debêntures, considerando as Debêntures Adicionais; e
- (b) a segunda série, será composta por 5.000 (cinco mil) Debêntures, considerando que as Debêntures Adicionais foram integralmente alocadas na Primeira Série. As Debêntures que não fossem obrigatoriamente alocadas na Primeira Série, seriam alocadas na Primeira Série e/ou na Segunda Série, a exclusivo critério da Companhia em conjunto com os Coordenadores, sob o sistema de vasos comunicantes.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada, sem considerar as Debêntures Adicionais, poderia ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 6.000 (seis mil) Debêntures Suplementares, destinadas a atender excesso de demanda que eventualmente fosse constatado no Procedimento de *Bookbuilding*, conforme opção outorgada pela Emissora aos Coordenadores no Contrato de Distribuição, que somente poderia ser exercida pelos Coordenadores em comum acordo com a Emissora na data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Os Coordenadores não exerceram a Opção de Debêntures Suplementares.



Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Suplementares) poderia ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 8.000 (seis mil) Debêntures adicionais, a critério da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores na data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A Opção de Debêntures Adicionais foi parcialmente exercida pela Emissora, o que representou um aumento de 5.000 (cinco mil) Debêntures.

As Debêntures Adicionais e as Debêntures Suplementares eventualmente emitidas poderiam ser alocadas, a critério da Emissora em conjunto com os Coordenadores, na Primeira Série e/ou na Segunda Série. As Debêntures Adicionais emitidas foram integralmente alocadas na Primeira Série.

#### *Valor Nominal Unitário*

As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão.

#### *Séries*

A emissão será realizada em duas séries.

#### *Forma*

As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador Mandatário, e, adicionalmente, (i) para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, será expedido, por esta, extrato em nome do Debenturista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures; e (ii) para as Debêntures custodiadas na BM&FBOVESPA, será expedido, por esta, extrato em nome do Debenturista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures.

#### *Conversibilidade*

As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora ou de qualquer outra companhia.

#### *Espécie*

As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações, não contando com garantia real ou fidejussória, ou qualquer segregação de bens da Emissora em particular para garantir os Debenturistas em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures e da Escritura de Emissão, e não conferindo qualquer privilégio especial ou geral aos Debenturistas.

#### *Data de Emissão*

Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de fevereiro de 2013.



## *Prazo e Data de Vencimento*

Observado o disposto na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de (i) 7 (sete) anos contados da Data de Emissão para as Debêntures da Primeira Série contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2020; e (ii) 8 (oito) anos contados da Data de Emissão para as Debêntures da Segunda Série contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2021.

## *Amortização*

O Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures será amortizado da seguinte forma: (i) para as Debêntures da Primeira Série, em duas parcelas iguais, equivalentes a 50% do Valor Nominal Unitário, no 6º e no 7º ano, sendo, portanto o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2019 e o último pagamento devido na Data de Vencimento da Primeira Série; e (ii) para as Debêntures da Segunda Série, integralmente na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série. Poderá ocorrer amortização extraordinária das Debêntures conforme previsto na Escritura de Emissão.

## *Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário*

### Debêntures da Primeira Série

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice.

### Debêntures da Segunda Série

As Debêntures da Segunda Série terão o seu Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado (Atualização Monetária), a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA/IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:



$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

n = número total de números-índices considerados na atualização monetária, sendo n um número inteiro;

NIK = valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês "k";

dup = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou última data de aniversário das Debêntures da Segunda Série, e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de dias úteis contidos entre a Data de Emissão ou data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário das Debêntures da Segunda Série, sendo "dut" um número inteiro.

Sendo que:

(i) A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

(ii) O IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(iii) Considera-se data de aniversário o dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro dia útil seguinte caso o dia 15 (quinze) não seja dia útil;

(iv) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas do ativo em questão;

(v) Os fatores resultantes da expressão:  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



(vi) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 casas decimais, sem arredondamento; e

(vii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último dia útil anterior.

Caso, se até a data de aniversário das Debêntures da Segunda Série, o NIK não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIK na apuração do Fator “C” um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA (“Número-Índice Projetado” e “Projeção”) da variação percentual do IPCA/IBGE, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{projeção})$$

onde:

NI<sub>kp</sub>: Número-Índice Projetado do IPCA/IBGE para o mês de atualização, calculado com 2 casas decimais, com arredondamento; e

Projeção: variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

(i) o Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Debenturistas da Segunda Série quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável; e

(ii) o número-índice do IPCA/IBGE, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

### Indisponibilidade do IPCA/IBGE

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (Período de Ausência do IPCA/IBGE) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA/IBGE, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Série (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e na Escritura de Emissão), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (Taxa Substitutiva). A Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Série será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência do IPCA/IBGE ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal do IPCA/IBGE o que ocorrer primeiro. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, a mesma taxa diária produzida pelo último IPCA/IBGE divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os titulares das Debêntures da Segunda Série quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures da Segunda Série.



Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas, a referida Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Série não será mais realizada, e o IPCA/IBGE a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo da Atualização Monetária.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures da Segunda Série em circulação, a Emissora optará por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Série, qual a alternativa escolhida entre:

(a) a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar a totalidade das Debêntures da Segunda Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Série, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devido até a data do efetivo resgate, calculado *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Atualização Monetária será utilizada para cálculo do fator “C” a última variação disponível do IPCA/IBGE divulgada oficialmente; ou

(b) apresentar cronograma de amortização da totalidade das Debêntures da Segunda Série em circulação, não excedendo a Data de Vencimento da Segunda Série e o prazo médio de amortização das Debêntures da Segunda Série. Durante o prazo de amortização das Debêntures da Segunda Série pela Emissora, a periodicidade do pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série continuará sendo aquela estabelecida nesta Escritura de Emissão, observado que, até a amortização integral das Debêntures da Segunda Série será utilizada uma taxa alternativa, que poderá ser a Taxa Substitutiva. Referido cronograma e a taxa alternativa (que poderá ser a Taxa Substitutiva) precisam ser necessariamente aprovados em Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Série, seguindo os quóruns aplicáveis mencionados na Cláusula Nona da Escritura de Emissão. Caso a taxa alternativa (que poderá ser a Taxa Substitutiva) seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

### *Remuneração*

#### Debêntures da Primeira Série

As Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 0,82% (oitenta e dois centésimos por cento), definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, (“Sobretaxa”, e “Juros Remuneratórios das Debêntures da Primeira Série”, respectivamente), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento (Remuneração das Debêntures da Primeira Série). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:



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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida em cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada Debênture da Primeira Série, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado da Data de Emissão ou da data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a respectiva data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI-Over consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até n;

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Sendo que:

DI<sub>k</sub> = Taxa DI de ordem k divulgada pela CETIP, expressa na forma percentual ao ano, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;



FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

spread = 0,8200 (oitenta e dois centésimos); e

n = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data atual, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP.

O fator resultante da expressão (1 + TDik) é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDik), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casa decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

#### Indisponibilidade da Taxa DI

Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, não houver divulgação da Taxa DI pela CETIP, será aplicada na apuração de TDik a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Debenturistas da Primeira Série quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de dez dias consecutivos, aplicar-se-á o disposto no parágrafo abaixo quanto à definição do novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Primeira Série.



Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures da Primeira Série por proibição legal ou judicial, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a Decisão Conjunta BACEN/CVM n.º 13, de 14 de março de 2003, e/ou regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Primeira Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado interbancário vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do Fator Juros quando do cálculo de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Debenturistas da Primeira Série quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures da Primeira Série. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima, a assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série não será realizada e a Taxa DI, a partir da data de sua validade, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão. Caso, na assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração entre a Emissora e Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures da Primeira Série, em circulação, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar o Agente Fiduciário por escrito, no prazo de 30 dias contados a partir da data da realização da respectiva assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série, qual a alternativa escolhida:

- a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da Primeira Série, em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 90 dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série ou na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, o que ocorrer primeiro, pelo saldo do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série, em circulação, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, caso em que a Taxa DI a ser utilizada para a apuração de TDik no cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série será a última Taxa DI disponível; ou
- a Emissora deverá amortizar extraordinariamente as Debêntures da Primeira Série em circulação, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, sendo certo que após o pagamento da última parcela, a Emissora deliberará acerca do cancelamento das Debêntures da Primeira Série. O cronograma deverá ser comunicado previamente à CETIP e à BM&FBOVESPA, com no mínimo 2 (dois) dias úteis de seu início, através de correspondência da Emissora com o “de acordo” do Agente Fiduciário, acompanhado dos documentos necessários. O cronograma não excederá a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, observado que durante o cronograma de amortização extraordinária estipulado pela Emissora até a integral quitação das Debêntures da Primeira Série em circulação, as Debêntures da Primeira Série em circulação farão jus à remuneração definida pelos Debenturistas da Primeira Série e apresentada à Emissora na assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima.



O investidor deve ler a seção “Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – As Debêntures da Primeira Série poderão ser objeto de resgate antecipado ou de amortização antecipada na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI e do IPCA/IBGE.” deste Prospecto.

### Debêntures da Segunda Série

As Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente a uma sobretaxa de 4,31% (quatro inteiros e trinta e um centésimos por cento) ao ano, definida em Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 dias úteis (“Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da Data da Emissão ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme aplicável, calculado em regime de capitalização composta, de forma *pro rata temporis* por dias úteis, e pagos anualmente, conforme definido na abaixo (“Remuneração das Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “Remuneração”).

Os Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série serão apurados na data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e serão divulgados nos termos do parágrafo 2º do artigo 23 da Instrução CVM 400.

O cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = \{VNa \times [FatorJuros-1]\}$$

onde,

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento. “Período de Capitalização” significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, inclusive, e termina na primeira Data do Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e da Data do Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, exclusive; para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, inclusive, e termina na data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, ou, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da Segunda Série subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.

VNa = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;



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

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{DP}}{252}} \right] \right\}$$

onde:

taxa = 4,3100 (quatro inteiros e trinta e um centésimos);

DP = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior e a data atual, sendo "DP" um número inteiro;

#### *Pagamento da Remuneração*

#### Debêntures da Primeira Série

Conforme previsto na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2013 e o último na Data de Vencimento, sendo que apenas farão jus à Remuneração das Debêntures da Primeira Série aqueles que forem titulares de Debêntures da Primeira Série ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento. Debêntures da Segunda Série

Conforme previsto na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga anualmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2014 e o último na Data de Vencimento, sendo que apenas farão jus à Remuneração das Debêntures da Segunda Série aqueles que forem titulares de Debêntures da Segunda Série ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

#### *Repactuação Programada*

Não haverá repactuação programada.

#### *Resgate Antecipado Facultativo*

Não haverá resgate antecipado facultativo.



### *Aquisição Facultativa*

A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações, desde que observe as regras expedidas pela CVM. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão, a critério da Emissora, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta seção, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em circulação.

### *Encargos Moratórios*

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

### *Decadência dos Direitos aos Acréscimos*

O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas na Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos da Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

### *Local de Pagamento*

Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão serão efetuados pela Emissora, por meio da CETIP ou da BM&FBOVESPA, conforme as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente na CETIP ou na BM&FBOVESPA, ou, ainda, por meio do Banco Liquidante da Emissão para os Debenturistas que não tiverem suas Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP ou na BM&FBOVESPA.

### *Prorrogação dos Prazos*

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão até o primeiro dia útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.



## *Imunidade Tributária*

Caso qualquer Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante da Emissão, no prazo mínimo de dez dias úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado de seus pagamentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

## *Vencimento Antecipado*

Sujeito ao disposto abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, na ciência da ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos (cada evento, um Evento de Inadimplemento):

- I. (a) decretação de falência da Emissora, de qualquer de suas controladas (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladas" ou "Controlada") ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladores" ou "Controlador", quando referido individualmente); (b) pedido de autofalência pela Emissora, por qualquer de suas Controladas ou por qualquer de seus Controladores; (c) pedido de falência da Emissora, de qualquer de suas Controladas ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, de qualquer de suas Controladas ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) ou de qualquer de seus Controladores;
- II. transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- III. aprovação de:
  - (a) incorporação (somente quando a Emissora for a incorporada), fusão ou cisão da Emissora, exceto se, conforme previsto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações:
    - (i) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou
    - (ii) tenha sido assegurado aos titulares das Debêntures que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate das Debêntures de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou



- (b) incorporação, pela Emissora, de outra(s) sociedade(s), ou incorporação, fusão ou cisão de qualquer controlada da Emissora, exceto se:
  - (i) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou
  - (ii) tenha sido assegurado aos titulares das Debêntures que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate das Debêntures de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou
  - (iii) qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Emissora e qualquer das controladas da Emissora ou exclusivamente entre as controladas da Emissora; ou
  - (iv) não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Emissora, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele vigente na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão.
- IV. alteração do controle (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado), direto ou indireto, da Emissora, exceto se (a) tal alteração tenha sido previamente aprovada por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou (b) tenha sido assegurado aos titulares das Debêntures que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data em que ocorrer a alteração do controle, da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da data de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate das Debêntures de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- V. redução do capital social da Emissora, em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do reportado no balanço patrimonial da última informação trimestral divulgada pela Emissora, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada por titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
- VI. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão;
- VII. não pagamento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou à Escritura de Emissão na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão, não sanado no prazo de até 1 (um) dia útil contado da data do respectivo vencimento;



- VIII. descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento (a) pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou (b) pelo Agente Fiduciário à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- IX. alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto em seu estatuto social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;
- X. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora na Escritura de Emissão provaram-se falsas, incorretas ou enganosas, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou (b) pelo Agente Fiduciário à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro;
- XI. distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- XII. inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária não sanada no prazo de 1 (um) dia útil contado da data originalmente estipulada para pagamento ou do término do prazo de cura eventualmente existente, ou vencimento antecipado de qualquer dívida da Emissora ou de qualquer de suas Controladas, sem que haja o respectivo e tempestivo pagamento, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM") (ou seu contravalor em outras moedas);
- XIII. protesto legítimo de títulos contra a Emissora ou qualquer de suas controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IGPM (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado ao Agente Fiduciário que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;
- XIV. descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Emissora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, ou seu equivalente em outra moeda;



- XV. alienação, pela Emissora ou por qualquer das Controladas da Emissora, de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA consolidado da Emissora;
- XVI. criação de penhor, caução, alienação ou cessão fiduciária, usufruto ou qualquer outro ônus, gravame, vinculação, oneração ou direito de garantia equivalente (Ônus), sobre participações societárias da Emissora ou de qualquer das controladas da Emissora que contribuam, de forma consolidada, com mais de 35% (trinta e cinco por cento) do EBITDA consolidado da Emissora, exceto pelo Ônus: (a) existente na Data de Emissão; ou (b) prestados em decorrência de renovações ou substituições ou repactuações ou formalizações, totais ou parciais, em qualquer dos casos aqui previstos, em relação a dívida garantida e existente na Data de Emissão;
- XVII. não manutenção, pela Emissora, em 2 (dois) trimestres consecutivos ou 4 (quatro) trimestres alternados, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário com base nas informações trimestrais consolidadas divulgadas regularmente pela Emissora ("Índices Financeiros"):
- (a) Dívida Líquida/EBITDA igual ou inferior a 3,50 (três inteiros e cinquenta centésimos) vezes; e
- (b) EBITDA/Despesa Financeira Líquida igual ou superior a 2,00 (duas) vezes;

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Emissora, em bases consolidadas, menos as disponibilidades de curto prazo (somatório do caixa mais aplicações financeiras);

"EBITDA" corresponde ao resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões; e

"Despesa Financeira Líquida" corresponde à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo consolidado de resultado da Emissora, apurados nos últimos 12 (doze) meses.

Os Índices Financeiros refletidos no inciso XVII acima sempre deverão ser calculados trimestralmente, em conformidade com as práticas contábeis adotadas pela Emissora quando da divulgação das informações trimestrais referentes ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2012, com base nos quais referidos Índices Financeiros foram estabelecidos, sendo que a Emissora deverá, caso haja qualquer mudança em relação a tais práticas, divulgar os índices calculados até a Data de Vencimento, de acordo com as práticas contábeis vigentes quando da publicação pela Emissora das informações financeiras referentes ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2012, trimestralmente.



Para fins do inciso I, alínea (e) acima, considerar-se-á como Controladas Relevantes, as Controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Emissora, calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres.

Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos nos incisos I, II, III, IV, V, VII, IX, X, XI, XII e XIII acima, observados os prazos específicos de cura ali previstos, as Debêntures de ambas as Séries tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, pelo Agente Fiduciário nesse sentido.

Ocorrendo quaisquer dos demais Eventos de Inadimplemento (que não sejam aqueles previstos no parágrafo acima), que deverão ser imediatamente informados em até 01 (um) dia útil de sua ocorrência pela Emissora ao Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, assembleia geral de Debenturistas de ambas as Séries, a ser realizada no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida assembleia geral de Debenturistas de ambas as Séries, Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série e/ou Debêntures da Segunda Série em circulação, conforme o caso, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou Debêntures da Segunda Série, ou, ainda, em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso; caso contrário, ou em caso de não instalação da assembleia geral de Debenturistas de ambas as Séries por falta de quorum, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures da respectiva Série.

Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures em circulação, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração (e, no caso do inciso VII acima, dos Encargos Moratórios, calculados a partir da data em que tais pagamentos deveriam ter sido efetuados), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração, até a data do seu efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão, em até 3 (três) dias úteis contados da data de declaração do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. A CETIP e/ou a BM&FBOVESPA, deverão ser comunicadas, através de correspondência da Emissora com o de acordo do Agente Fiduciário, da ocorrência do vencimento antecipado, com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência.

O investidor deve ler a seção “Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – As obrigações da Emissora constantes da Escritura de Emissão estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado.” deste Prospecto.

### *Publicidade*

Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, no jornal “Valor Econômico”, sempre imediatamente após a ciência do ato a ser divulgado, bem como serem encaminhados ao Agente Fiduciário em até 1 (um) dia útil após a referida publicação. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito ao Agente Fiduciário e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.



### *Assembleia Geral de Debenturistas*

Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

### *Convocação*

As assembleias gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% das Debêntures em circulação, ou pela CVM.

A convocação das assembleias gerais de Debenturistas se dará mediante anúncio publicado pelo menos três vezes nos termos do item “Características das Debêntures – Publicidade” deste Prospecto, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e da Escritura de Emissão.

### *Instalação*

As assembleias gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

### *Deliberações*

Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas de cada uma das Séries, a cada Debênture em circulação da respectiva Série caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas da respectiva Série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação da respectiva Série.

Não estão incluídos no quorum acima:

- os quoruns expressamente previstos em outras cláusulas da Escritura de Emissão; e
- as alterações às características das Debêntures de ambas as Séries, ou relativas às características de uma Série específica, conforme o caso, como por exemplo: (a) dos quoruns previstos na Escritura de Emissão; (b) da Remuneração, exceto pelo disposto no item “— Características das Debêntures – Indisponibilidade da Taxa DI” deste Prospecto; (c) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos na Escritura de Emissão devidos aos Debenturistas; (d) do prazo de vigência das Debêntures; (e) da espécie das Debêntures de ambas as Séries; (f) da criação de evento de repactuação; ou (g) de qualquer alteração dos termos da Cláusula 6.25 da Escritura de Emissão (que trata dos Eventos de Inadimplemento) e suas subcláusulas; as quais deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% das Debêntures em circulação da respectiva Série.



Para os fins de cálculo dos quoruns de instalação e de deliberação, “Debêntures em circulação” significam todas as Debêntures subscritas e não resgatadas, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, à Emissora ou a qualquer controladora ou controlada, direta ou indireta, da Emissora ou qualquer de seus diretores ou conselheiros e respectivos parentes até segundo grau.

#### *Representantes Legais*

Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias gerais de Debenturistas.

#### *Comparecimento do Agente Fiduciário*

O Agente Fiduciário deverá comparecer às assembleias gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

#### *Aplicação da Lei das Sociedades por Ações*

Aplica-se às assembleias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

#### *Contrato de Distribuição*

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e cópia na sede da Emissora e dos Coordenadores indicada na seção “Identificação da Emissora, dos Coordenadores, dos Consultores Jurídicos, do Agente Fiduciário e do Banco Liquidante da Emissão e dos Auditores” deste Prospecto.

#### *Regime de Colocação*

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, as Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob o regime misto de colocação, sendo que (i) as Debêntures da Primeira Série contarão com garantia firme de colocação dos Coordenadores no montante de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), a ser dividido de forma não solidária na proporção de 1/3 (um terço) para cada Coordenador, conforme indicado na tabela abaixo, e (ii) as Debêntures da Segunda Série no montante de até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) que não sejam objeto da garantia firme mencionada no item (i) acima, serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação e puderam ser alocadas na Primeira Série e/ou Segunda Série sob sistema de vasos comunicantes:

<b>Instituição</b>	<b>Valor da Garantia Firme (em R\$)</b>	<b>Proporção para cada Coordenador</b>
Bradesco BBI	116.666.667,00	33,33%
BTG Pactual	116.666.667,00	33,33%
Santander	116.666.666,00	33,33%
<b>Total</b>	<b>350.000.000,00</b>	<b>100%</b>



Se, até o final do Prazo de Colocação, as Debêntures da Primeira Série não tiverem sido totalmente colocadas, os Coordenadores deverão, até o último dia do Prazo de Colocação, subscrever e integralizar as Debêntures da Primeira Série objeto da garantia firme que porventura não forem colocadas para investidores, nas condições estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, caso os Coordenadores eventualmente (i) venham a subscrever Debêntures da Primeira Série por força da garantia firme de colocação prestada nos termos acima; e (ii) tenham interesse em vender tais Debêntures antes da publicação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais Debêntures da Primeira Série será limitado ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão até a data da respectiva venda. A revenda das Debêntures da Primeira Série pelos Coordenadores, após a publicação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda das Debêntures, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável.

#### *Plano da Oferta*

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora, e os quais assegurarão (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e (iii) que os representantes dos Coordenadores recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

#### *Público Alvo da Oferta*

O público alvo da Oferta é composto por investidores residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, inclusive clubes de investimento, fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registrados na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteiras de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, fundos de pensão, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização e seguradoras, bem como investidores considerados institucionais ou qualificados, nos termos da Instrução CVM 409, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos destinatários da Oferta.

#### *Pessoas Vinculadas*

São considerados como pessoas vinculadas os investidores que sejam: (a) controladores ou Administradores da Emissora ou de suas controladas; (b) controladores ou administradores dos Coordenadores; (c) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (d) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nas alíneas (a), (b) ou (c) acima.

Como foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 das Debêntures, não foi permitida a colocação de Debêntures perante investidores qualificados como Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento apresentadas por investidores Pessoas Vinculadas foram automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.



O investidor deve ler a seção “Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover a má formação na taxa de remuneração final das Debêntures, bem como afetar sua liquidez no mercado secundário.” deste Prospecto.

### *Estabilização de Preços e Garantia de Liquidez*

O Banco Santander (Brasil) S.A. atuará como Formador de Mercado, mediante a celebração do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Formador de Mercado (“Contrato de Formador de Mercado”), na forma e nos termos da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003.

Nos termos do Contrato de Formador de Mercado, o Formador de Mercado deverá realizar diariamente ofertas de compra e/ou venda, observado o limite máximo e a titularidade de Debêntures pelo Formador de Mercado, de forma contínua que compreendam, pelo menos, as quantidades mínimas de 50 (cinquenta) Debêntures no mercado eletrônico (através da Plataforma de Negociação Eletrônica – CetipNET, administrada e operacionalizada pela CETIP, e registradas no CETIP 21 e 50 (cinquenta) Debêntures no mercado de balcão tradicional. Para tanto, o Formador de Mercado deverá observar os seguintes intervalos máximos entre as taxas das ofertas de compra e da oferta de venda das Debêntures: (i) 0,20% (zero vírgula vinte por cento), se as Debêntures estiverem sendo negociadas em taxas entre Taxa DI, somada a spread equivalente a 0,80% (zero vírgula oitenta por cento) ao ano e 1,20% (um vírgula vinte por cento) ao ano; e (ii) 0,30% (zero vírgula trinta por cento, se as Debêntures estiverem sendo negociadas em taxas abaixo da Taxa DI, somada a spread equivalente a de 0,80% (zero vírgula oitenta por cento) ao ano ou acima de 1,20% (um vírgula vinte por cento) ao ano, sendo que em ambos os casos, prevalecerá sempre o menor intervalo entre o estabelecido pela CETIP, e o estabelecido no Contrato de Formador de Mercado. Enquanto houver ofertas de compra e venda com intervalo inferior a 0,20% (zero vírgula vinte por cento), o Formador de Mercado ficará desobrigado de apregoar ofertas de compra e venda. A atuação do Formador de Mercado será de no mínimo duas horas, diariamente.

A contratação do Formador de Mercado tem por finalidade realizar operações destinadas a fomentar a liquidez de valores mobiliários com registro para negociação e proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários, de forma a assegurar a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para as Debêntures até o seu vencimento. O Formador de Mercado será obrigado a comprar a quantidade máxima acumulada de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), assim entendida o total de compras subtraído do total de vendas de Debêntures.

Pelos serviços o Formador de Mercado fará jus a remuneração de R\$85.000,00 anuais, a ser pago pela Companhia em até 10 (dez) dias após a liquidação financeira das Debêntures. Cópia do Contrato de Formador de Mercado poderá ser obtida, após sua celebração, junto: (i) à Companhia, em seu endereço de atendimento aos acionistas e em seu *website*, conforme constante da seção “Informações Cadastrais da Emissora” deste Prospecto; (ii) ao Banco Santander, nos endereços físicos e eletrônicos indicados na seção “Identificação da Emissora, dos Coordenadores, Dos Consultores Jurídicos, Do Agente Fiduciário, e Do Banco Liquidante da Emissão e dos Auditores Independentes” deste Prospecto; e (iii) à CETIP, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 1º andar, Jardim Paulistano.

*Cronograma Estimado das Etapas da Oferta*

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

<b>N.º</b>	<b>Evento</b>	<b>Data de Realização/Data Prevista (1)(2)</b>
1.	Protocolo na ANBIMA do pedido de análise prévia por meio do procedimento simplificado previsto na Instrução CVM 471	10/12/2012
	Publicação de fato relevante sobre protocolo do pedido de registro da Oferta na ANBIMA	10/12/2012
2.	Reunião do Conselho de Administração que aprovou a Oferta	27/12/2012
3.	Publicação do Aviso ao Mercado	07/01/2013
	Disponibilização do Prospecto ao público investidor	07/01/2013
	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	07/01/2013
	Início do período de coleta de intenções de investimento	07/01/2013
4.	Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores	14/01/2013
5.	Encerramento do período de coleta de intenções de investimento	07/02/2013
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	07/02/2013
7.	Obtenção do Registro da Oferta	22/02/2013
8.	Publicação do Anúncio de Início	25/02/2013
	Disponibilização do Prospecto Definitivo	25/02/2013
9.	Liquidação da Oferta Primeira Série	25/02/2013
	Liquidação da Oferta Segunda Série	26/02/2013
10.	Publicação do Anúncio de Encerramento	28/02/2013
	Início da Negociação das Debêntures da Primeira Série na BM&FBOVESPA/CETIP	28/02/2013
	Início da Negociação das Debêntures da Segunda Série na BM&FBOVESPA/CETIP	28/02/2013

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora e dos Coordenadores.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seções "Informações Sobre a Oferta – Manifestação de Aceitação à Oferta", "Informações Sobre a Oferta – Manifestação de Revogação da Aceitação da Oferta", "Informações Sobre a Oferta – Modificação da Oferta", "Informações Sobre a Oferta – Suspensão da Oferta" e "Informações Sobre a Oferta – Cancelamento ou Revogação da Oferta" deste Prospecto.

Para informações sobre o preço de subscrição e forma de integralização das Debêntures, vide seção "Informações Sobre a Oferta – Características da Oferta – Forma e Preço de Integralização" deste Prospecto.

Para informações sobre o prazo de distribuição junto ao público, ver seção "Informações Sobre a Oferta – Características da Oferta – Prazo de Subscrição" e "Informações sobre a Oferta – Características das Debêntures – Contrato de Distribuição – Regime de Colocação" deste Prospecto.



Para maiores informações sobre a posterior alienação das Debêntures adquiridas pelos Coordenadores em decorrência da Garantia Firme, ver seção “Informações Sobre a Oferta – Características das Debêntures – Contrato de Distribuição – Regime de Colocação”, do Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos à Oferta serão informados por meio de publicação de aviso no jornal “Valor Econômico” e na página da Emissora na rede mundial de computadores ([www.iguatemi.com.br/ri](http://www.iguatemi.com.br/ri)).

### *Custos Estimados da Oferta*

As tabelas abaixo demonstram o custo estimado da Oferta, calculadas com base no valor na Data de Emissão, assumindo a colocação da totalidade das Debêntures, considerando as Debêntures Adicionais.

<b>Custos</b>	<b>Custo Total (R\$)</b>	<b>% em Relação ao Valor Total da Oferta</b>	<b>Custo por Debênture(R\$)<sup>(1)</sup></b>
<b>Comissões</b>	<b>2.660.823,59</b>	<b>0,59%</b>	<b>59,13</b>
Comissão de Estruturação e Coordenação	450.000,00	0,10%	10,00
Comissão de Distribuição	450.000,00	0,10%	10,00
Prêmio de Garantia Firme	350.000,00	0,08%	7,78
Comissão de Sucesso <sup>(2)</sup>	1.410.823,59	0,31%	31,35
<b>Despesas<sup>(3)</sup></b>	<b>1.450.174,23</b>	<b>0,32</b>	<b>32,23</b>
Impostos, Taxas e Outras Retenções	284.194,23	0,06%	6,32
Registro da Oferta na CVM	165.740,00	0,04%	3,68
Registro da Oferta na ANBIMA	30.240,00	0,01%	0,67
Despesas Estimadas			
Advogados	340.000,00	0,08%	7,56
Auditores	530.000,00	0,12%	11,78
Rating	50.000,00	0,01%	1,11
Outros (despesas gerais) <sup>(4)</sup>	50.000,00	0,01%	1,11
<b>Total de Comissões e Despesas</b>	<b>4.110.997,82</b>	<b>0,91</b>	<b>91,36</b>
<b>Valor Líquido para Empresa</b>	<b>445.889.002,18</b>	<b>99,09</b>	<b>9.908,64</b>

(1) O custo da Oferta por Debêntures corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Debêntures.

(2) A comissão de sucesso corresponde ao resultado de 25% (vinte e cinco por cento) incidente sobre a diferença entre: (i) o valor presente do fluxo de pagamentos das Debêntures da respectiva série, calculado utilizando-se a taxa final de remuneração das Debêntures da respectiva série determinada após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, e (ii) o valor presente do fluxo de pagamentos das Debêntures da respectiva série, calculado utilizando-se a taxa máxima para remuneração das Debêntures utilizada no início do Procedimento de Bookbuilding).

(3) Inclui despesas gerais, impressão de prospectos e publicações de anúncios e avisos.

(4) Despesas Gerais (*out-of-pocket*) são despesas gerais não previstas contratualmente, mas que estão relacionadas diretamente à Oferta, ainda que esta não tenha sido concluída, que os Coordenadores, os assessores legais e os demais prestadores de serviços incorram ou venham a incorrer, inclusive após o decurso do prazo, rescisão voluntária ou involuntária, resolução ou término do Contrato de Distribuição. Referidas despesas foram estimadas..



### *Inadequação da Oferta a Certos Investidores*

O investimento nas Debêntures não é adequado a investidores que (i) necessitem de liquidez, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das Debêntures no mercado secundário; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito de empresa do setor privado e/ou do setor de shopping centers. Os investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, em conjunto com os com as seções “4. Fatores de Risco” e “5. Riscos de Mercado”, do Formulário de Referência, cujo acesso está indicado na seção "Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência" deste Prospecto.

### *Manifestação de Aceitação à Oferta*

Os investidores a partir da data de publicação do Anúncio de Início deverão manifestar sua aceitação à Oferta aos Coordenadores, por meio dos procedimentos da CETIP e da BM&FBOVESPA.

### *Manifestação de Revogação da Aceitação à Oferta*

Caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão aos Coordenadores (i) até às 16 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de comunicação por escrito pelos Coordenadores sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.

### *Modificação da Oferta*

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de dez dias úteis, contado do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 dias. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.



A modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Nesse caso, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16 horas do quinto dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.

#### *Suspensão da Oferta*

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro, aplicando-se, neste caso, o disposto no item “Cancelamento ou Revogação da Oferta” deste Prospecto. A Emissora deverá comunicar diretamente sobre a suspensão da Oferta àqueles investidores que já tenham a aceitado, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação, mediante aviso de sua decisão aos Coordenadores até às 16 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.

#### *Cancelamento ou Revogação da Oferta*

Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. A rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da oferta.



**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.



## **OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA**

A seção “Relacionamento entre a Emissora e os Coordenadores” deste Prospecto trata dos relacionamentos existentes entre a Companhia e os Coordenadores, além do proveniente da presente Oferta.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, não há qualquer remuneração a ser paga, pela Emissora aos Coordenadores ou sociedades dos seus respectivos conglomerados econômicos, cujo cálculo esteja relacionado à Oferta.

Não há operações vinculadas à presente Oferta com nenhum dos Coordenadores.



## RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES

### RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O COORDENADOR LÍDER

Para atendimento ao disposto no item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritas abaixo as relações da Emissora (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) com o Coordenador Líder e seu conglomerado econômico, além do relacionamento referente a presente Oferta.

Além do relacionamento relativo à Oferta, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico mantêm relacionamento comercial com a Emissora e/ou sociedades de seu conglomerado econômico, incluindo operações financeiras dentre as quais se destacam nos últimos 12 meses bem como posições em aberto, na data deste Prospecto, as seguintes:

- aproximadamente R\$6,2 milhões em fianças, contratadas em datas diversas, com início em setembro de 2007, com vencimentos indeterminados e remuneração média equivalente a 1%;
- aproximadamente R\$166,2 milhões em contratos de crédito imobiliário, contratados a partir de setembro de 2009, com vencimentos previstos para janeiro de 2013 e remuneração média entre 10 e 10,5%;
- aproximadamente R\$340,04 milhões em capital de giro, contratados a partir de janeiro de 2008, com vencimento previsto para janeiro de 2015 e com remuneração média equivalente a 109,8% do CDI;
- participação, na qualidade de instituição intermediária, da distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, de 30.000 debêntures da 3ª emissão da Emissora, emitidas em 1º de fevereiro de 2012 com vencimento em 1º de fevereiro de 2018, em série única, com valor nominal unitário de R\$10.000,00, perfazendo o montante total de R\$300.000.000,00. Tais debêntures fazem jus à remuneração correspondente à variação positiva de 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 1,00% ao ano, incidente sobre seu valor nominal unitário ou sobre o saldo de seu valor nominal unitário, conforme o caso. Não foram dados bens em garantia no âmbito da 3ª emissão da Emissora. A distribuição pública de referidas debêntures foi realizada em regime de garantia firme de colocação na proporção de 1/3 para o Coordenador Líder, o qual recebeu, em contraprestação aos serviços prestados no âmbito de referida emissão, a remuneração total equivalente a aproximadamente R\$561.000,00, integralmente paga à época da subscrição e integralização das respectivas debêntures.



O Coordenador Líder e/ou empresas de seu conglomerado econômico nos últimos 12 meses não participaram de operações de reestruturações societárias envolvendo a Emissora e/ou empresas de seu grupo econômico e não realizaram qualquer aquisição e venda de valores mobiliários de emissão da Emissora.

Exceto pelo disposto acima, a Emissora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

A Emissora entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária de sua Oferta.

O Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora e/ou suas Controladas, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto em “Informações Relativas à Oferta – Custos de Distribuição” deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Emissora ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta, não havendo qualquer conflito de interesses envolvendo o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico com a Emissora ou qualquer outra sociedade do seu grupo econômico referente à atuação deste como instituição intermediária da Oferta.

## **RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O BANCO BTG**

- Além do relacionamento relativo à Oferta, o Banco BTG e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm relacionamento comercial com a Emissora e/ou sociedades de seu conglomerado econômico.

Ademais, o Banco BTG detém as debêntures emitidas pela Emissora:

- 10 (dez) debêntures da 2ª emissão de debêntures da Emissora, emitidas em 01 de março de 2011 com vencimento em 1 de março de 2016, em série única, com valor nominal unitário de R\$10.000,00, totalizando as 10 debêntures o valor de R\$103.507,05, tendo a 2ª emissão o montante total de R\$330.000.000,00. Tais debêntures fazem jus à remuneração correspondente à variação positiva de 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 1,35% ao ano, incidente sobre seu valor nominal unitário ou sobre o saldo de seu valor nominal unitário, conforme o caso. O Banco BTG atuou como coordenador na distribuição pública da 2ª emissão de debêntures da Companhia.



- 100 (cem) debêntures da 3ª emissão de debêntures da Emissora (detalhada acima), emitidas em 1º de fevereiro de 2012 com vencimento em 1º de fevereiro de 2018, em série única, com valor nominal unitário de R\$10.000,00, totalizando as 100 debêntures o valor de R\$1.038.009,72, tendo a 3ª emissão o montante total de R\$300.000.000,00. Tais debêntures fazem jus à remuneração correspondente à variação positiva de 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 1,00% ao ano, incidente sobre seu valor nominal unitário ou sobre o saldo de seu valor nominal unitário, conforme o caso,

O Banco BTG e/ou empresas de seu conglomerado econômico nos últimos 12 meses não participaram de operações de reestruturações societárias envolvendo a Emissora e/ou empresas de seu grupo econômico ou ofertas públicas de valores mobiliários emitidos pela Emissora.

O BTG Pactual e/ou sociedade de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. Todavia, a participação acionária do BTG Pactual e/ou sociedades integrantes do seu conglomerado econômico não atinge, e não atingiu, nos últimos 12 meses, mais que 5% do capital social da Emissora.

Exceto pelo disposto acima, a Emissora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Banco BTG ou seu conglomerado econômico.

A Emissora entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Banco BTG como instituição intermediária de sua Oferta.

O Banco BTG poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora e/ou suas controladas, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Banco BTG ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto em “Informações Relativas à Oferta – Custos de Distribuição” deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Emissora ao Banco BTG ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta, não havendo qualquer conflito de interesses envolvendo o Banco BTG ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico com a Emissora ou qualquer outra sociedade do seu grupo econômico referente à atuação deste como instituição intermediária da Oferta.

**RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O SANTANDER**

Além do relacionamento relativo à Oferta, o Santander e/ou sociedades de seu conglomerado econômico mantêm relacionamento comercial com a Emissora e/ou sociedades de seu conglomerado econômico, e tem, em aberto, na data deste Prospecto, as seguintes operações de crédito com a Emissora e/ou sociedades de seu conglomerado econômico:

(i) Em 31 de Agosto de 2006, a Emissora contratou um financiamento imobiliário junto ao Santander para a construção do empreendimento SCIFLA, no valor de R\$18.000.000,00, incidindo remuneração contratada correspondente a TR+9,52 % ao ano e com vencimento em 31 de Agosto de 2016, sendo o saldo devedor, em 19 de Novembro de 2012, corresponde a R\$10.012.767,45.

(ii) Em 08 de Agosto de 2006, a Emissora celebrou um Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, junto ao Santander para a aquisição do empreendimento PBSC, no valor de R\$5.860.688,00, incidindo remuneração contratada correspondente a 99,00 % do CDI e com vencimento em 08 de Agosto de 2016, sendo o saldo devedor, em 19 de Novembro de 2012, corresponde a R\$ 3.259.029,83.

(iii) Em 27 de Outubro de 2006, a Emissora contratou um financiamento imobiliário junto ao Santander para a aquisição do empreendimento PBSC, no valor de R\$ 15.192.950,00, incidindo remuneração contratada correspondente a TR+9,51 % ao ano e com vencimento em 27 de Outubro de 2016, sendo o saldo devedor, em 19 de Novembro de 2012, corresponde a R\$ 8.759.890,01.

(iv) Em 30 de Dezembro de 2008, a Emissora contratou um financiamento imobiliário junto ao Santander para a construção do empreendimento SCIBRA, no valor de R\$ 97.518.833,00, incidindo remuneração correspondente a TR+10,00 % ao ano e com vencimento em 26 de Dezembro de 2019, sendo o saldo devedor, em 19 de Novembro de 2012, corresponde a R\$ 78.078.007,51.

Nos últimos 12 meses, o Santander participou, na qualidade de coordenador líder, da distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, de 30.000 debêntures da 3ª emissão da Emissora, emitidas em 1º de fevereiro de 2012, em série única, com valor nominal unitário de R\$10,0 mil cada, perfazendo o montante de R\$300,0 milhões, e com vencimento em 1º de fevereiro de 2018. Tais debêntures não tem atualização monetária de seu valor nominal unitário e, sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, incidem juros remuneratórios correspondentes à 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de 1,00% ao ano. A remuneração total do Santander com relação a tais debêntures da 3ª emissão da Emissora, devida a título de comissionamento, foi equivalente a aproximadamente R\$ 561,6 mil, tendo essa remuneração sido integralmente paga à época da subscrição e integralização das respectivas debêntures. O Santander, na qualidade de coordenador líder, não fez jus a quaisquer outros pagamentos além dos valores recebidos a título de comissionamento. Em decorrência do exercício da garantia firme prestada no âmbito da oferta, o Santander subscreveu 10.000 debêntures da 3ª emissão da Emissora.



O Santander e/ou empresas de seu conglomerado econômico nos últimos 12 meses não participaram de operações de reestruturações societárias envolvendo a Emissora e/ou empresas de seu grupo econômico e não realizaram qualquer aquisição e venda de valores mobiliários de emissão da Emissora.

Exceto pelo disposto acima, a Emissora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Santander ou seu conglomerado econômico.

A Emissora entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Santander como instituição intermediária de sua Oferta.

O Santander poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora e/ou suas Controladas, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Santander ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto em “Informações Relativas à Oferta – Custos de Distribuição” deste Prospecto, bem como por sua atuação como Formador de Mercado, conforme previsto em “Informações Relativas à Oferta – Estabilização de Preços e Garantia de Liquidez”, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Emissora ao Santander ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta, não havendo qualquer conflito de interesses envolvendo o Santander ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico com a Emissora ou qualquer outra sociedade do seu grupo econômico referente à atuação deste como instituição intermediária da Oferta.



## FATORES DE RISCO

*Esta seção contempla, exclusivamente, os fatores de risco diretamente relacionados às Debêntures e à Oferta e não descreve todos os fatores de risco relativos à Companhia e suas atividades, os quais o investidor deve considerar antes de adquirir Debêntures no âmbito da Oferta.*

*O investimento nas Debêntures envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas Debêntures, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto e no Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, os riscos constantes das seções “4. Fatores de Risco” e “5. Riscos de Mercado” do Formulário de Referência e as demonstrações financeiras da Emissora e respectivas notas explicativas. A leitura deste Prospecto não substitui a leitura do Formulário de Referência. Os negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros podem ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco mencionados abaixo. O preço de mercado das Debêntures e a capacidade de pagamento da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder parte substancial de seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Emissora.*

*Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Debêntures.*

*Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, nos itens “4. Fatores de Risco” e “5. Riscos de Mercado”, incorporado por referência a este Prospecto.*

### FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS DEBÊNTURES

*As obrigações da Emissora constantes da Escritura de Emissão estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado.*

A Escritura de Emissão estabelece hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) das obrigações da Emissora com relação às respectivas Debêntures, tais como pedido de recuperação judicial ou de autofalência pela Emissora, não cumprimento de obrigações previstas na Escritura de Emissão, não observância de certos índices financeiros e vencimento antecipado de outras dívidas. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações, hipótese na qual a Emissora poderá sofrer um impacto negativo relevante nos seus resultados e operações.



*A Taxa DI utilizada para a remuneração das Debêntures pode ser considerada nula em decorrência da Súmula n.º 176 do Superior Tribunal de Justiça.*

O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula n.º 176 declarando ser “nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP”. De acordo com os acordos que sustentam a súmula, tanto a ANBIMA (atual denominação da ANBID) quanto a CETIP são instituições de direito privado, destinadas à defesa dos interesses de instituições financeiras.

Existe a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, tal Súmula ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração das Debêntures. Nesse caso, um novo índice deverá ser determinado pelo Poder Judiciário, podendo representar remuneração inferior à Taxa DI prejudicando a rentabilidade das Debêntures.

*A baixa liquidez do mercado secundário brasileiro de debêntures pode dificultar o desinvestimento nas Debêntures por seus titulares.*

Atualmente, o mercado secundário brasileiro apresenta baixa liquidez para negociações de debêntures. Os subscritores das Debêntures não têm nenhuma garantia de que no futuro terão um mercado líquido em que possam negociar a alienação desses títulos, caso queiram optar pelo desinvestimento. Isso pode trazer dificuldades aos titulares de Debêntures que queiram vendê-las no mercado secundário.

*A modificação das práticas contábeis utilizados para cálculo dos Índices Financeiros pode afetar a percepção de risco dos investidores negativamente e gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Emissora no mercado secundário.*

Os Índices Financeiros estabelecidos na Escritura de Emissão e descritos na Seção “Informações sobre a Oferta – Características da Oferta – Vencimento Antecipado” deste Prospecto serão calculados em conformidade com as práticas contábeis vigentes quando da publicação pela Emissora das informações financeiras referentes ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2012. Qualquer mudança em relação a tais princípios não afetará a forma de cálculo e divulgação dos Índices Financeiros, nos termos da Escritura de Emissão. Não obstante, a percepção de risco dos investidores poderá ser afetada negativamente, uma vez que haverá divergência entre a forma como os Índices Financeiros serão efetivamente calculados e a forma como os mesmos seriam calculados caso o cálculo fosse feito de acordo as práticas contábeis modificados. Adicionalmente, essa prática pode gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Emissora no mercado secundário, incluindo, mas a tanto não se limitando, o preço das Debêntures da presente Emissão.

*Eventual rebaixamento na classificação de risco das Debêntures poderá acarretar redução de liquidez das Debêntures para negociação no mercado secundário.*

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Emissora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também,



as características das Debêntures, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Emissora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado. Um eventual rebaixamento em classificações de risco obtidas com relação à Oferta e/ou à Emissora durante a vigência das Debêntures poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação às Debêntures pode obrigar esses investidores a alienar suas Debêntures no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço dessas Debêntures e sua negociação no mercado secundário.

*As Debêntures poderão ser objeto de resgate antecipado ou de amortização antecipada na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI ou do IPCA/IBGE.*

Uma vez que (i) as Debêntures da Primeira Série, na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI, e (ii) as Debêntures da Segunda Série, na hipótese de indisponibilidade do IPCA/IBGE, poderão ser objeto de resgate antecipado ou de amortização antecipada, conforme previsto nas seções “Informações Sobre a Oferta – Características da Oferta – Indisponibilidade da Taxa DI” e “Informações Sobre a Oferta – Características da Oferta - Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário – Indisponibilidade do IPCA/IBGE” deste Prospecto, e na Escritura de Emissão, anexa a este Prospecto, os Debenturistas da Primeira Série e/ou os Debenturistas da Segunda Série poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tal resgate ou amortização antecipada, não havendo qualquer garantia de que existirão, no momento do resgate ou da amortização, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes às Debêntures. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso as Debêntures da Primeira Série e/ou Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, fossem liquidadas apenas na data de seu vencimento.

*A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover a má formação na taxa de remuneração final das Debêntures, bem como afetar sua liquidez no mercado secundário.*

A remuneração das Debêntures será definida com base no Procedimento de *Bookbuilding*, no qual serão aceitas intenções de investimento de investidores que sejam Pessoas Vinculadas até o limite de 100% (cem por cento) do valor total da Oferta. A participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá promover a má formação na taxa de remuneração final das Debêntures.



Adicionalmente, de acordo com a legislação em vigor, caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 das Debêntures inicialmente ofertadas, investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão investir nas Debêntures, o que poderá, ainda, afetar negativamente a liquidez das Debêntures no mercado secundário. A Companhia e os Coordenadores não têm como garantir que a aquisição das Debêntures por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Debêntures fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Debêntures.

*As Debêntures serão objeto de distribuição pública sob o regime misto, onde parte contará com garantia firme de colocação dos Coordenadores e a outra parte contará com o regime de melhores esforços de colocação. Assim, é possível que as Debêntures não sejam integralmente distribuídas no âmbito da Oferta, o que, na medida em que será admitida eventual distribuição parcial, resultará em redução no montante total das Debêntures inicialmente ofertado. Adicionalmente, a distribuição parcial das Debêntures no âmbito da Oferta poderá afetar a liquidez das Debêntures que venham a ser efetivamente colocadas no mercado.*

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Debêntures. Dessa forma, caso as Debêntures da Segunda Série e/ou as Debêntures da Primeira Série que não sejam objeto da garantia firme, no montante de até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), não sejam integralmente distribuídas no âmbito da Oferta, o montante total da Emissão correspondente às Debêntures inicialmente ofertadas será reduzido. Caso a Emissora necessite obter recursos adicionais para complementar sua necessidade de caixa em função de eventual distribuição parcial das Debêntures, a Emissora poderá não encontrar outras fontes de financiamento disponíveis, ou poderá contratar financiamentos com taxas menos favoráveis do que as taxas das Debêntures e, conseqüentemente, ter a sua situação financeira afetada de maneira adversa.

Ainda, caso a Oferta seja encerrada sem a colocação ou mediante a colocação de parcela das Debêntures que contarão com garantia de melhores esforços de colocação, a liquidez das Debêntures, especialmente das Debêntures da Segunda Série, poderá ser negativamente afetada, fazendo com que os Debenturistas possam vir a encontrar dificuldades para realizar a venda desses títulos no mercado secundário, no momento e ao preço que desejarem, ou não consigam realizá-la, podendo, em razão disso, vir a sofrer prejuízo financeiro.

*A Oferta será realizada em até duas séries, sendo que a alocação das Debêntures que não sejam objeto da garantia firme será efetuada com base no sistema de vasos comunicantes, o que poderá afetar adversamente a liquidez das Debêntures da Segunda Série. Ainda, independentemente da demanda para as Debêntures da Segunda Série, estas terão liquidez menor do que as Debêntures da Primeira Série.*

O número de Debêntures a ser alocado em cada Série será definido de acordo com a demanda de mercado, apurada em Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que a alocação das Debêntures que não sejam objeto de garantia firme será efetuada com base no sistema de vasos comunicantes. Caso, após o Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificada uma demanda pequena para as Debêntures da Segunda Série, referida série poderá ter sua liquidez afetada de maneira adversa no mercado secundário. Ainda,



independentemente da demanda para as Debêntures da Segunda Série, estas terão liquidez menor do que as Debêntures da Primeira Série, tendo em vista a quantidade máxima de Debêntures da Segunda Série que poderá ser distribuída no âmbito da Oferta. Dessa forma, os Debenturistas de tal série podem ter dificuldade para realizar a venda desses títulos no mercado secundário, ou até mesmo podem não conseguir realizá-la, podendo, em razão disso, vir a sofrer prejuízo financeiro.

*As Debêntures são da espécie quirografária, não contando com qualquer tipo de garantia adicional.*

As Debêntures não contarão com qualquer espécie de garantia ou preferência em relação aos demais credores da Emissora, tendo em vista que são de espécie quirografária. Sendo assim, em eventual liquidação da Emissora, todos os titulares das Debêntures estarão subordinados aos demais credores da Emissora, tendo preferência somente em relação aos titulares de créditos subordinados aos demais credores, se houver, e acionistas da Emissora em relação à ordem de recebimento de seus créditos. Em caso de liquidação da Emissora, não há como garantir que os titulares das Debêntures receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos.

#### **FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

Os Fatores de Risco relacionados ao ambiente macroeconômico estão disponíveis no Formulário de Referência da Emissora, nos itens “4.1 Fatores de Risco” e “5.1 Riscos de Mercado”, incorporado por referência a este Prospecto.

#### **FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA**

Os Fatores de Risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, nos itens “4.1 Fatores de Risco” e “5.1 Riscos de Mercado”, incorporado por referência a este Prospecto.



## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos a serem obtidos pela Emissora por meio da Oferta serão mantidos, imediatamente após a Data de Liquidação, em caixa e/ou junto a instituições financeiras de primeira linha, em depósitos à vista ou aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez.

Posteriormente, em data ainda não definida, a Emissora utilizará os recursos obtidos por meio da Oferta para a aquisição de participação em shopping centers e/ou de novos imóveis e/ou, ainda, para novos investimentos e/ou reinvestimentos em imóveis de sua propriedade. No entanto, a Emissora não possui, na presente data, uma posição definida sobre se de fato novos ativos serão adquiridos e nem o momento em que tais investimentos seriam efetivados. A decisão de efetuar eventuais investimentos pela Emissora é influenciada pelo comportamento do mercado de sua atuação, assim não é possível, neste momento, assegurar que haverá tais investimentos. Nesse sentido, a Emissora está sempre avaliando uma série de oportunidades para aquisição, não tendo, ainda, uma posição definida sobre se de fato novos ativos serão adquiridos e nem o momento em que tais investimentos seriam efetivados.

Caso a Emissora decida realizar os investimentos acima mencionados, sempre dentro do curso normal de seus negócios e atendendo o seu objeto social, parte ou a totalidade dos recursos da Emissão poderá ser utilizada, juntamente com outras fontes de recursos, incluindo a geração própria de caixa da Emissora.

A realização da Oferta causará impactos na situação patrimonial e financeira da Emissora, considerando a utilização dos recursos de acordo com o previsto acima. Para informações adicionais e avaliação sobre o impacto em situação patrimonial dos recursos líquidos auferidos pela Emissora em decorrência da Oferta, veja a seção “Capitalização” deste Prospecto.

**CAPACIDADE DE PAGAMENTO DA EMISSORA**

Os Administradores, com base em análise dos indicadores de desempenho e da geração operacional de caixa da Emissora, entendem que a Emissora possui plenas condições para honrar as obrigações de curto, médio e longo prazos existentes, incluindo as Debêntures, bem como para continuar expandindo suas operações, embora não possam garantir que tal situação permanecerá igual. De acordo com os administradores da Emissora, sua geração de caixa confere à Emissora margem de conforto para honrar todas as obrigações de longo prazo existentes.

Os fluxos de caixa das atividades operacionais de investimento e de financiamento da Emissora nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2009, 2010 e 2011, bem como no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2012 estão apresentados na tabela a seguir:

	<b>Noves meses findos em 30 de setembro de 2012</b>	<b>Noves meses findos em 30 de setembro de 2011<sup>2</sup></b>	<b>Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2010</b>
	<i>(em R\$ mil)</i>		<i>(em R\$ mil)</i>	
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	44.953	112.687	101.998	168.700
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumo nas) atividades de investimentos</b>	(127.008)	(283.809)	(479.026)	(283.442)
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumo nas) atividades de financiamentos</b>	217.640	373.437	470.270	116.727
<b>Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes a caixa</b>	135.585	202.315	93.242	1.985

<sup>1</sup> Os dados apresentados acima se referem às informações contábeis consolidadas da Companhia.

<sup>2</sup> As informações referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011 foram reclassificadas em relação à sua apresentação original, conforme demonstrado na nota explicativa n.º 2.2 (aa) das Informações Trimestrais em 30 de setembro de 2012.

Para mais informações relacionadas à capacidade de pagamento dos compromissos financeiros da Emissora, ver seção "10.1 Comentários dos Diretores" do Formulário de Referência, cujo acesso está indicado na Seção "Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência" deste Prospecto.

**CAPITALIZAÇÃO**

Os dados abaixo deverão ser lidos em conjunto com o Formulário de Referência e as demonstrações financeiras da Emissora, os quais foram incorporados por referência ao presente Prospecto e cujo caminho para acesso está indicado na seção “Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência”.

A tabela abaixo apresenta as disponibilidades e o passivo circulante e não circulante da Emissora, em bases efetivas, a partir das demonstrações financeiras revisadas, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras e conforme ajustado para refletir o recebimento de aproximadamente R\$446.000.000,00 (quatrocentos e quarenta e seis milhões de reais) provenientes da emissão de 45.000 (quarenta e cinco mil) Debêntures no âmbito da Oferta, após deduzidas as comissões e as despesas estimadas da Oferta a serem pagas pela Emissora.

	<b>Em 30 de setembro de 2012 <sup>1</sup></b>			
	<b>Efetivo</b>	<b>% do Total</b>	<b>Ajustado <sup>3</sup></b>	<b>% do Total</b>
	<i>(em milhares de R\$)</i>		<i>(em milhares de R\$)</i>	
<b>Empréstimos e Financiamentos – Não Circulante</b>	1.190.143	37,90%	1.636.032	45,62%
<b>Empréstimos e Financiamentos - Circulante</b>	169.719	5,40%	169.719	4,73%
<b>Total do Endividamento</b>	1.359.862	43,30%	1.805.751	50,35%
<b>Patrimônio Líquido</b>	1.780.344	56,70%	1.780.344	49,65%
<b>Capitalização Total <sup>2</sup></b>	3.140.206	100,00%	3.586.095	100,00%

<sup>1</sup> Os dados apresentados acima se referem às informações contábeis consolidada da Companhia.

<sup>2</sup> A capitalização total corresponde à soma dos valores referentes a empréstimos e financiamentos, circulante e não-circulante, e patrimônio líquido.

<sup>3</sup> Ajustado para refletir o recebimento de aproximadamente R\$446.000.000,00 (quatrocentos e quarenta e seis milhões de reais) provenientes da emissão de 45.000 (quarenta e cinco mil) Debêntures no âmbito da Oferta, após deduzidas as comissões e as despesas estimadas da Oferta a serem pagas pela Emissora.



**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **ANEXOS**

---

- Ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora que aprovou a Emissão e a Oferta
- Estatuto Social atualizado da Emissora
- Escritura de Emissão das Debêntures
- Aditamento à Escritura de Emissão das Debêntures
- Súmula de Classificação de Risco
- Declarações da Emissora e dos Coordenadores



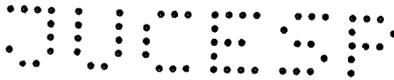
**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
DA EMISSORA QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.  
Companhia Aberta

CNPJ nº. 51.218.147/0001-93

NIRE 35.300.095.618

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 27 DE DEZEMBRO de 2012**

**DATA, HORA E LOCAL:** Aos 27 dias do mês de dezembro de 2012, às 10:00 horas, na sede social da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Companhia") situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar - parte.

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração, conforme artigo 11 do estatuto social da Companhia.

**PRESENCAS:** Presentes todos os membros do Conselho de Administração da Companhia.

**COMPOSIÇÃO DA MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Fernando Magalhães Portella, que convidou a Sra. Cristina Anne Betts para secretariá-lo.

**ORDEM DO DIA:** Exame, discussão e votação de proposta de emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, da 4ª (quarta) emissão da Companhia ("Emissão"), em conformidade com o disposto no artigo 52 e seguintes da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), para distribuição pública nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas para distribuição de valores mobiliários previsto na Instrução da CVM n.º 471, de 8 de agosto de 2008, conforme alterada, e o convênio celebrado para esse fim em 20 de agosto de 2008 entre a CVM e a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("Oferta").

**DELIBERAÇÕES:** Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, foi deliberada, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, a aprovação da Emissão e da Oferta, a qual terá as seguintes características e condições:

(a) **Número de Emissão:** a Emissão representará a 4ª (quarta) emissão de

DUCEAP

debêntures da Companhia;

0010

- (b) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão será de até R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"); podendo ser aumentado em virtude do exercício da Opção de Debêntures Adicionais e/ou da Opção de Lote Suplementar (conforme definidas abaixo), sendo que (i) o valor total da Primeira Série (conforme abaixo definido) será de, no mínimo, R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) e de, no máximo, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), e (ii) o valor total da Segunda Série (conforme abaixo definido) será de, no máximo, R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), observado que não haverá valor mínimo para a Segunda Série, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures do Lote Adicional (conforme definidas abaixo);
- (c) **Séries:** a Emissão será realizada em até 2 (duas) séries ("Primeira Série" e "Segunda Série", sendo, em conjunto, referidas como "Séries");
- (d) **Quantidade de Debêntures:** serão emitidas até 40.000 (quarenta mil) Debêntures, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais (conforme definidas abaixo), sendo que a quantidade final de Debêntures a ser alocada em cada Série será decidida de comum acordo entre a Companhia e as instituições intermediárias da Oferta ("Coordenadores") após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observado que: (i) a primeira série será composta por no mínimo 35.000 (trinta e cinco mil) Debêntures e no máximo por 40.000 (quarenta mil) Debêntures, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais (conforme abaixo definidas) ("Debêntures da Primeira Série"); e (ii) não haverá quantidade mínima de Debêntures a ser alocada na segunda série, podendo esta ser composta por até 5.000 (cinco mil) Debêntures, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais, conforme abaixo definido ("Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série, "Debêntures"). Nos termos do disposto acima, as Debêntures que não sejam obrigatoriamente alocadas na Primeira Série serão alocadas na Primeira Série e/ou na Segunda Série, a exclusivo critério da Companhia em conjunto com os Coordenadores, sob o sistema de vasos comunicantes;
- (e) **Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de fevereiro de 2013 ("Data de Emissão");

B g 2

DUCEAP

DEBENTURES

- (f) **Valor Nominal Unitário:** as Debêntures terão valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");
- (g) **Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário:** (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice; e (ii) as Debêntures da Segunda Série terão o seu Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado ("Atualização Monetária"), a partir da Data de Emissão, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série;
- (h) **Forma e Comprovação de Titularidade:** as Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pela instituição responsável pela escrituração das Debêntures, e, adicionalmente, (i) para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), será expedido por esta extrato em nome do titular de Debêntures ("Debenturista"), que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures; e/ou (ii) para as Debêntures custodiadas na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), será expedido por esta extrato em nome do Debenturista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures;
- (i) **Conversibilidade:** as Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia ou de qualquer outra companhia;
- (j) **Espécie:** as Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, não contando com garantia real ou fidejussória, ou qualquer segregação de bens da Companhia em particular para garantir os Debenturistas em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures e da escritura de emissão de Debêntures ("Escritura de Emissão"), e não conferindo qualquer privilégio especial ou geral aos Debenturistas;

A

g

M<sup>3</sup>

- (k) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos a serem obtidos pela Companhia por meio da Oferta serão mantidos, imediatamente após a data de liquidação da Oferta, em caixa e/ou junto a instituições financeiras de primeira linha, em depósitos à vista ou aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez. Posteriormente, em data ainda não definida, a Emissora utilizará os recursos obtidos por meio da Oferta para a aquisição de participação em *shopping centers* e/ou de novos imóveis, e/ou, ainda, para novos investimentos e/ou reinvestimentos em imóveis de sua propriedade. A Companhia não possui, na presente data, uma posição definida sobre se de fato novos ativos serão adquiridos e nem o momento em que tais investimentos seriam efetivados. A decisão de efetuar eventuais investimentos pela Companhia é influenciada pelo comportamento do mercado de sua atuação, assim não é possível, neste momento, assegurar que haverá tais investimentos. Caso a Companhia decida realizar os investimentos acima mencionados, sempre dentro do curso normal de seus negócios e atendendo o seu objeto social, parte ou a totalidade dos recursos da Emissão poderá ser utilizada, juntamente com outras fontes de recursos, incluindo a geração própria de caixa da Companhia. Maiores informações sobre a destinação de recursos serão apresentadas nos prospectos da Oferta;
- (l) **Regime de Colocação:** as Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob o regime misto de colocação, sendo que (i) as Debêntures da Primeira Série contarão com garantia firme de colocação dos Coordenadores, no montante de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), a ser dividido de forma não solidária na proporção de 1/3 (um terço) para cada Coordenador, e (ii) as Debêntures equivalentes ao montante de até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), que não sejam objeto da garantia firme mencionada no item (i) anterior, serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação e poderão ser alocadas tanto na Primeira Série quanto na Segunda Série sob o sistema de vasos comunicantes. As Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais (conforme abaixo definidas) que venham eventualmente a ser emitidas serão objeto de distribuição sob o regime de melhores esforços de colocação, podendo ser alocadas na Primeira Série e/ou Segunda Série;
- (m) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo:** a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Debêntures, desde que haja colocação de um montante mínimo de 35.000 (trinta e cinco mil) Debêntures na Primeira Série, sendo que as Debêntures que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Companhia;

- (n) **Coleta de Intenções de Investimento:** será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a verificação, junto aos investidores, da demanda pelas Debêntures em diferentes níveis de taxas de juros, de forma a definir (i) a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada Série, (ii) a taxa final dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Primeira Série (conforme abaixo definido), e (iii) a taxa final dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série ("Procedimento de Bookbuilding").
- (i) Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 6.000 (seis mil) Debêntures suplementares ("Debêntures Suplementares"), destinadas a atender excesso de demanda que eventualmente seja constatado no Procedimento de *Bookbuilding*, conforme opção que será outorgada pela Companhia aos Coordenadores, que somente poderá ser exercida pelos Coordenadores em comum acordo com a Companhia na data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* ("Opção de Lote Suplementar").
- (ii) Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Suplementares) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 8.000 (oito mil) Debêntures adicionais ("Debêntures Adicionais"), a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores, na data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* ("Opção de Debêntures Adicionais").
- (iii) As Debêntures Adicionais e as Debêntures Suplementares eventualmente emitidas poderão ser alocadas, a critério da Companhia em conjunto com os Coordenadores, na Primeira Série e/ou na Segunda Série.
- (o) **Prazo e Data de Vencimento:** ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas no item (bb) abaixo, o prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2020 ("Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série"). O prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 8 (oito) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em

15 de fevereiro de 2021 (Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série e, em conjunto, com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, "Data de Vencimento");

- (p) **Amortização:** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas iguais no 6º e no 7º ano, sendo, portanto, o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2019 e o último pagamento devido na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será amortizado integralmente na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas no item (bb) abaixo;
- (q) **Amortização Extraordinária:** as Debêntures poderão ser amortizadas extraordinariamente (i) exclusivamente com relação às Debêntures da Segunda Série, no caso de ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação, ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, sem que haja acordo entre a Companhia e Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures da Segunda Série em circulação, para a definição de uma taxa substitutiva, hipótese na qual a Companhia poderá apresentar cronograma de amortização da totalidade das Debêntures da Segunda Série em circulação, não excedendo a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série e o prazo médio de amortização das Debêntures da Segunda Série. Durante o prazo de amortização das Debêntures da Segunda Série pela Emissora, a periodicidade do pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série continuará sendo aquela estabelecida na Escritura de Emissão, observado que, até a amortização integral das Debêntures da Segunda Série será utilizada uma taxa alternativa. Referido cronograma e a taxa alternativa precisam ser necessariamente aprovados em Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Série, seguindo os quóruns aplicáveis, ou (ii) exclusivamente com relação às Debêntures da Primeira Série, no caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures da Primeira Série por proibição legal ou judicial, sem que haja acordo entre a Companhia e Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures da Primeira Série em circulação, para a definição de uma taxa substitutiva, hipótese na qual a Companhia poderá optar por

amortizar extraordinariamente as Debêntures da Primeira Série em circulação, em cronograma a ser estipulado pela Companhia, sendo certo que após o pagamento da última parcela a Companhia deliberará acerca do cancelamento das Debêntures da Primeira Série. Referido cronograma não excederá a respectiva Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, observado que durante o cronograma de amortização extraordinária estipulado pela Emissora até a integral quitação das Debêntures da Primeira Série em circulação, as Debêntures da Primeira Série em circulação farão jus à remuneração definida pelos Debenturistas da Primeira Série e apresentada à Emissora em assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série;

- (r) **Registro para Distribuição e Negociação:** as Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio (a) do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA") e do Módulo CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP 21"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, sendo a distribuição e a negociação liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; e (b) do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do BOVESPA FIX (este último ambiente de negociação de ativos) ("BOVESPA FIX"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA, sendo processadas pela BM&FBOVESPA a custódia e a liquidação financeira da Oferta e a negociação das Debêntures;
- (s) **Prazo de Subscrição:** a Oferta apenas terá início após (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a publicação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"); e (iii) a disponibilização do prospecto definitivo da Oferta, incluindo o formulário de referência, aos investidores, nos termos da Instrução CVM 400. As Debêntures poderão ser subscritas, a qualquer tempo, em até 6 (seis) meses contados da data da publicação do Anúncio de Início;
- (t) **Forma de Subscrição:** as Debêntures serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA e/ou do DDA, conforme o caso;
- (u) **Forma de Integralização e Preço de Subscrição:** as Debêntures serão integralizadas à vista, no ato da subscrição ("Data de Integralização"), em moeda corrente nacional, (i) no caso das Debêntures da Primeira Série, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme abaixo definido), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a Data de Integralização, e (ii) no caso das Debêntures da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da

# DUCEAP

Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a Data de Integralização, em ambos os casos de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP e/ou à BM&FBOVESPA, conforme o caso;

- (v) **Negociação:** as Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário utilizando-se os procedimentos do CETIP 21 e/ou do BOVESPA FIX;
- (w) **Resgate Antecipado:** as Debêntures não serão objeto de resgate antecipado facultativo ou obrigatório, exceto (i) exclusivamente com relação às Debêntures da Segunda Série, no caso de ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA, ou ainda na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, sem que haja acordo entre a Companhia e Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures da Segunda Série em circulação para a definição de uma taxa substitutiva, hipótese na qual a Companhia poderá optar pelo resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Segunda Série, devendo, neste caso, cancelar a totalidade das Debêntures da Segunda Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devido até a data do efetivo resgate, calculado *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Atualização Monetária será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, ou (ii) exclusivamente no caso das Debêntures da Primeira Série, no caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures da Primeira Série por proibição legal ou judicial, sem que haja acordo entre a Companhia e Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures da Primeira Série em circulação, para a definição de uma taxa substitutiva, hipótese na qual a Companhia poderá optar, a seu exclusivo critério, pelo resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Primeira Série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série ou na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, o que ocorrer primeiro, pelo saldo do Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures da Primeira Série em



circulação, acrescida da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, caso em que a Taxa DI a ser utilizada no cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série será a última Taxa DI disponível;

- (x) **Aquisição Facultativa:** a Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Companhia poderão, a seu exclusivo critério, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Companhia para permanência em tesouraria nos termos deste item, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração (conforme abaixo definido) aplicável às demais Debêntures em circulação;
- (y) **Remuneração:** (i) Debêntures da Primeira Série: as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, observada a sobretaxa máxima de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, ("Juros Remuneratórios das Debêntures da Primeira Série"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento ("Remuneração das Debêntures da Primeira Série"); (ii) Debêntures da Segunda Série: as Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente a uma sobretaxa, na forma percentual ao ano, a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding*, com taxa máxima equivalente a 100 (cem) pontos base ao ano, acrescida exponencialmente ao equivalente da média das taxas aplicáveis às Notas do Tesouro Nacional, série B, com vencimentos em 2020 e 2022, divulgadas pela ANBIMA no 2º (segundo) dia útil anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (excluindo-se a data

de realização do Procedimento de *Bookbuilding* no cômputo de dias), base 252 dias úteis. (“Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com os Juros Remuneratórios das Debêntures da Primeira Série, “Juros Remuneratórios”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da Data da Emissão ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme aplicável, calculado em regime de capitalização composta, de forma *pro rata temporis* por dias úteis e pagos anualmente (“Remuneração das Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “Remuneração”). Os Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série serão apurados na data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e serão divulgados nos termos do parágrafo 2º do artigo 23 da Instrução CVM 400;

- (z) **Pagamento da Remuneração:** (i) Debêntures da Primeira Série: a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2013 e o último na Data de Vencimento (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série”). Farão jus à Remuneração das Debêntures da Primeira Série aqueles que forem titulares de Debêntures da Primeira Série ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento; (ii) Debêntures da Segunda Série: a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga anualmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2014 e o último na Data de Vencimento (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série”) Farão jus à Remuneração das Debêntures da Segunda Série aqueles que forem titulares de Debêntures da Segunda Série ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento;
- (aa) **Repactuação:** as Debêntures não serão objeto de repactuação programada;
- (bb) **Vencimento Antecipado:** sujeito ao disposto na Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, na ciência da ocorrência de quaisquer dos

# DUCEAP

seguintes eventos:

## III

- I. (a) decretação de falência da Companhia, de qualquer de suas controladas (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladas" ou "Controlada", quando referida individualmente) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladores" ou "Controlador", quando referido individualmente); (b) pedido de autofalência pela Companhia, por qualquer de suas Controladas ou por qualquer de seus Controladores; (c) pedido de falência da Companhia, de qualquer de suas Controladas ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia, de qualquer de suas Controladas ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia, de qualquer das Controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Companhia, calculada de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres, (Controladas Relevantes) ou de qualquer de seus Controladores;
- II. transformação da Companhia em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- III. aprovação de:
  - (a) incorporação (somente quando a Companhia for a incorporada), fusão ou cisão da Companhia, exceto se, conforme previsto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações:
    - (i) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou
    - (ii) tenha sido assegurado aos titulares das Debêntures que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate das Debêntures de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou



# DUCE SP

- (b) incorporação pela Companhia de outra(s) sociedade(s), ou incorporação, fusão ou cisão de qualquer controlada da Companhia, exceto se:
- (i) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou
  - (ii) tenha sido assegurado aos titulares das Debêntures que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate das Debêntures de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou
  - (iii) qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Companhia e qualquer das Controladas da Companhia ou exclusivamente entre as Controladas da Companhia; ou
  - (iv) não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Companhia, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele vigente na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão;
- IV. alteração do controle (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado), direto ou indireto, da Companhia, exceto se (a) tal alteração tenha sido previamente aprovada por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou (b) tenha sido assegurado aos titulares das Debêntures que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data em que ocorrer a alteração do controle, da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da data de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate das Debêntures de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração,

# DUCE SP

- conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- V. redução do capital social da Companhia, em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do reportado no balanço patrimonial da última informação trimestral divulgada pela Companhia, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada por titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
  - VI. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Companhia, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão;
  - VII. não pagamento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou à Escritura de Emissão na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão, não sanado no prazo de até 1 (um) dia útil contado da data do respectivo vencimento;
  - VIII. descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento (a) pela Companhia ao Agente Fiduciário, ou (b) pelo Agente Fiduciário à Companhia, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
  - IX. alteração do objeto social da Companhia, conforme disposto em seu estatuto social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de *shopping centers*;
  - X. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia na Escritura de Emissão provaram-se falsas, incorretas ou enganosas, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Companhia ao agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"), ou (b) pelo Agente Fiduciário à Companhia, dos dois o que ocorrer primeiro;
  - XI. distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
  - XII. inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária não sanada no prazo de 1 (um) dia útil contado da data originalmente estipulada para pagamento ou do término do prazo de



# DUCEP

cura eventualmente existente, ou vencimento antecipado de qualquer dívida da Companhia ou de qualquer de suas Controladas, sem que haja o respectivo e tempestivo pagamento, cujo valor, individual, ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM") (ou seu contravalor em outras moedas);

- XIII. protesto legítimo de títulos contra a Companhia ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IGPM (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado ao Agente Fiduciário que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;
- XIV. descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Companhia, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) corrigido anualmente pelo IPCA, ou seu equivalente em outra moeda;
- XV. alienação, pela Companhia ou por qualquer das Controladas da Companhia, de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA (conforme definido abaixo) consolidado da Companhia;
- XVI. criação de penhor, caução, alienação ou cessão fiduciária, usufruto ou qualquer outro ônus, gravame, vinculação, oneração ou direito de garantia equivalente ("Ônus"), sobre participações societárias da Companhia ou de qualquer das Controladas que contribuam, de forma consolidada, com mais de 35% (trinta e cinco por cento) do EBITDA consolidado da Companhia, exceto pelo Ônus: (a) existente na Data de Emissão; ou (b) prestados em decorrência de renovações ou substituições ou repactuações ou formalizações, totais ou parciais, em qualquer dos casos desta alínea, em relação a dívida garantida e existente na Data de Emissão; ou
- XVII. não manutenção, pela Companhia, em 2 (dois) trimestres consecutivos ou 4 (quatro) trimestres alternados, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem verificados trimestralmente, pelo Agente Fiduciário com base nas informações trimestrais consolidadas divulgadas regularmente pela Companhia:
  - (a) Dívida Líquida/EBITDA igual ou inferior a 3,50 (três inteiros e

DUCEAP

- cinquenta centésimos) vezes; e
- (b) EBITDA/Despesa Financeira Líquida igual ou superior a 2,00 (duas) vezes;

onde:

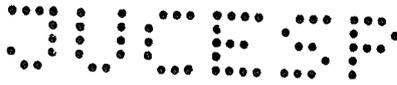
"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Companhia, em bases consolidadas, menos as disponibilidades de curto prazo (somatório do caixa mais aplicações financeiras);

"EBITDA" corresponde ao resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões; e

"Despesa Financeira Líquida" corresponde à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo consolidado de resultado da Companhia, apurados nos últimos 12 (doze) meses;

- (cc) **Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Debenturistas relativamente a qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e
- (dd) **Local de Pagamento:** os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão serão efetuados pela Companhia, por meio da CETIP e/ou BM&FBOVESPA ou por meio do Banco Mandatário para os Debenturistas que não tiverem suas Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP e/ou BM&FBOVESPA.

Tendo em vista a deliberação acima, o Conselho de Administração autoriza a Diretoria da Companhia a negociar todos os termos e condições que venham a ser aplicáveis às Debêntures, bem como a praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários à realização da Emissão e da Oferta, podendo, inclusive, (i) decidir a taxa final dos Juros Remuneratórios das Debêntures, apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, (ii) decidir sobre a emissão de Debêntures Adicionais e/ou de Debêntures Suplementares, e a quantidade final de Debêntures e a serem emitidas no âmbito da Emissão, dentro dos limites estabelecidos acima; (iii) celebrar a Escritura de Emissão, aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*,



contrato de colocação das Debêntures, bem como todos os demais documentos relacionados à Emissão e à Oferta; e (iv) contratar todos prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta, incluindo, sem limitação, os Coordenadores, os assessores jurídicos, o agente fiduciário, a instituição prestadora dos serviços de banco mandatário e instituição depositária, a agência de classificação de risco, os sistemas de distribuição e negociação das Debêntures nos mercados primário e secundário, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos contratos.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião e lavrada a presente ata que, depois de lida e aprovada, foi assinada pelos presentes. Presidente: Sr. Carlos Francisco Ribeiro Jereissati; Secretário: Sra. Cristina Anne Betts. Membros do Conselho de Administração: Carlos Francisco Ribeiro Jereissati, Carlos Jereissati, Pedro Jereissati, Sidnei Nunes, Sergio Bernstein, Fernando Magalhães Portella, Rossano Maranhão Pinto e Sonia Nunes Da Rocha P. Fagundes.

Confere com a ata original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 27 de dezembro de 2012

  
Cristina Anne Betts  
Secretária



**ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA EMISSORA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ESTATUTO SOCIAL**  
**DA**  
**IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**  
**CNPJ/MF Nº 51.218.147/0001-93**  
**NIRE Nº 35.300.095.618**

**CAPÍTULO I**  
**DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO**

**Artigo 1º** - A IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. (~~%Companhia~~) é uma sociedade anônima que se rege pelo presente Estatuto Social e pela legislação aplicável.

**Artigo 2º** - A Companhia tem sua sede social na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, 200 . 9º andar - parte, e pode, por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter e fechar filiais, escritórios, depósitos ou agências de representações, em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

**Artigo 3º** - A Companhia tem por objeto social: (i) a exploração comercial e o planejamento de Shopping Centers; (ii) a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a exploração de estacionamentos rotativos; (v) a intermediação na locação de espaços promocionais; (vi) a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising; (vii) o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e (viii) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei.

**Artigo 4º** - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

**CAPÍTULO II**  
**CAPITAL SOCIAL E AÇÕES**

**Artigo 5º** - O capital social da Companhia é de R\$836.363.467,12, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 79.255.489 ações ordinárias, sob a forma nominativa e sem valor nominal.

**Parágrafo Primeiro.** As ações da Companhia são escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, junto à instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a prestar este serviço, podendo ser cobrada dos acionistas a remuneração de que trata o § 3º do Artigo 35 da Lei nº 6.404/76.

**Parágrafo Segundo.** Cada ação ordinária corresponderá a um voto nas Assembléias Gerais.

**Parágrafo Terceiro.** A Companhia não pode emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

**Parágrafo Quarto.** A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 100.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições da emissão, o preço e as condições de integralização.

**Parágrafo Quinto.** Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição.

**Parágrafo Sexto.** O Conselho de Administração poderá reduzir ou excluir o prazo para exercício do direito de preferência para a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita: (i) mediante venda em Bolsa de Valores ou subscrição pública; e (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei.

**Parágrafo Sétimo.** O Conselho de Administração poderá outorgar, de acordo com plano de opção aprovado pela Assembléia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados e prestadores de serviço, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

**Parágrafo Oitavo.** A não realização, pelo subscritor, do valor subscrito, nas condições previstas no boletim ou na chamada, fará com que o mesmo fique, de pleno direito, constituído em mora, para fins dos artigos 106 e 107 da Lei nº 6.404/76, sujeitando-se ao pagamento do valor em atraso corrigido monetariamente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços ao Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou seu substituto (%GP-M+), na menor periodicidade legalmente admitida, além de juros de 12% ao ano, *pro rata temporis* e multa correspondente a 10% do valor da prestação em atraso, devidamente atualizada.

### **CAPÍTULO III**

#### **ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA**

##### **Seção I - Assembléia Geral**

**Artigo 6º** - A Assembléia Geral é o órgão deliberativo da Companhia e tem poderes para decidir todos os negócios da Companhia e reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 4 primeiros meses seguintes ao término do exercício social, para deliberar sobre as matérias constantes do artigo 132 da Lei nº 6.404/76 e, extraordinariamente, sempre que necessário.

**Parágrafo Primeiro.** A Assembléia Geral deverá ser convocada pelo Presidente do Conselho de Administração, ou por 4 membros do Conselho de Administração agindo em conjunto, devendo os trabalhos ser dirigidos por mesa composta de presidente e secretário, na forma do parágrafo segundo abaixo.

**Parágrafo Segundo.** A Assembléia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração, ou, na ausência deste, por qualquer administrador ou acionista eleito pelos acionistas presentes. O presidente da Assembléia Geral escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

**Parágrafo Terceiro.** As deliberações da Assembléia Geral, ressalvadas as exceções previstas em lei e neste Estatuto Social, serão tomadas por maioria de votos, não se computando os votos em branco.

**Artigo 7º** - Sem prejuízo das competências atribuídas por lei à Assembléia Geral, compete a esta:

- (i) deliberar sobre a saída do Novo Mercado (~~%Novo Mercado+~~) da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (~~%BM&FBOVESPA+~~);
- (ii) escolher dentre as instituições qualificadas e indicadas em lista tríplice pelo Conselho de Administração, a que será responsável pela preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado;  
e
- (iii) resolver os casos omissos no presente Estatuto Social, observadas as disposições da Lei nº 6.404/76.

**Parágrafo Primeiro.** Nos casos de saída do Novo Mercado ou de cancelamento de registro de companhia aberta, a deliberação a que se refere o item (ii) deste Artigo deverá ser tomada, não se computando os votos em branco, pela maioria dos votos dos acionistas presentes titulares de ações em circulação, observando-se o disposto no Artigo 28.

**Parágrafo Segundo.** Salvo deliberação em contrário, as atas serão lavradas com omissão das assinaturas dos acionistas.

## **Seção II - Normas Gerais**

**Artigo 8º** - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria, na forma da lei e deste Estatuto Social.

**Parágrafo Primeiro.** Os administradores serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse no livro próprio, dentro dos 30 (trinta) dias que se seguirem à sua eleição, e ficam dispensados de prestar caução para garantia de sua gestão. A posse dos administradores estará condicionada à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Administradores, aludido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

**Parágrafo Segundo.** Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia, e a aderir ao Manual de Divulgação e Uso de Informações, e de Política de Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da Companhia, mediante assinatura do Termo respectivo.

## **Seção III - Conselho de Administração**

**Artigo 9º** - O Conselho de Administração, eleito pela Assembléia Geral, será composto por no mínimo 5 (cinco) e no máximo 8 (oito) membros efetivos e número de suplentes vinculados ou não a conselheiros efetivos específicos, que não exceda o número de efetivos, pessoas naturais, residentes ou não no País, indicados pela Assembléia Geral, e por ela destituíveis a qualquer tempo, com mandato unificado de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos, sendo um Presidente, eleito pela maioria de votos de seus membros na primeira reunião após a posse de tais membros ou sempre que ocorrer vacância naquele cargo. No mínimo 20% dos membros do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes.

**Parágrafo Primeiro.** Para fins do presente artigo, Conselheiro Independente é aquele definido como tal no Regulamento de Listagem do Novo Mercado e expressamente declarado na assembléia geral que o elegeu.

**Parágrafo Segundo.** Também serão considerados Conselheiros Independentes aqueles eleitos através da faculdade prevista nos §§ 4º e 5º do artigo 141 da Lei nº 6.404/76.

**Parágrafo Terceiro.** Quando, em decorrência da observância do percentual referido no *caput* deste artigo 9º, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (*i*) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5 ou (*ii*) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5.

**Parágrafo Quarto.** Os membros do Conselho de Administração deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos ou assumam os seus respectivos suplentes, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembléia Geral de acionistas.

**Parágrafo Quinto.** Os cargos de presidente do conselho de administração e de diretor presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

**Artigo 10** - Em caso de vacância no cargo de conselheiro, será convocada Assembléia Geral dentro de 10 dias a partir da vacância no cargo de conselheiro, com a finalidade de escolher o substituto, que assumirá o cargo de conselheiro pelo tempo remanescente do mandato do conselheiro substituído.

**Artigo 11** - As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas trimestralmente ou sempre que necessário, por convocação de seu Presidente, ou pela maioria de seus membros, através de carta, telegrama, fac-símile, correio eletrônico, ou outro meio de comunicação com comprovante de recebimento, com antecedência mínima de 48 horas, podendo tal convocação ser dispensada se presente a totalidade dos conselheiros.

**Parágrafo único** - Os conselheiros poderão participar das reuniões do Conselho de Administração por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao secretário da reunião por carta, *fac-simile* ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o secretário da reunião ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

**Artigo 12 .** O Conselho de Administração poderá deliberar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

**Artigo 13 -** Sem prejuízo das competências atribuídas por lei ao Conselho de Administração, compete a este:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os diretores, bem como fixar as suas atribuições e distribuir a remuneração fixada pela Assembléia Geral entre os administradores da Companhia;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar as Assembléias Gerais;
- (v) manifestar-se previamente sobre o Relatório da Administração, as contas da Diretoria, as Demonstrações Financeiras do exercício e examinar os balancetes mensais;
- (vi) aprovar os orçamentos anuais e plurianuais, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento da Companhia;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes da Companhia
- (viii) autorizar a contratação de qualquer operação que envolva valores superiores a R\$15.000.000,00, montante este que será atualizado ao final de cada exercício social pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por índice que venha a substituí-lo em caso de sua extinção - relacionadas com a: (i) aquisição, alienação ou oneração de bens imóveis ou investimentos detidos pela Companhia; e (ii) contratação de empréstimos ou financiamentos pela Companhia, na condição de mutuante ou mutuária;
- (ix) aprovar a participação da Companhia no capital de outras sociedades assim como a disposição ou alienação dessa participação, no País ou no exterior;
- (x) autorizar a emissão de ações da Companhia nos limites do capital autorizado, previsto no artigo 5º, §4º, deste Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, podendo, ainda, ser excluído ou reduzido o direito de preferência nas emissões de ações, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;
- (xi) deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, observando-se os limites do artigo 5º deste Estatuto Social;
- (xii) deliberar sobre a aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;
- (xiii) definir a lista tríplice de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas, para a preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado;
- (xiv) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora de serviços de ações escriturais;
- (xv) dispor, observadas as normas deste Estatuto Social e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento;

- (xvi) decidir o teor do voto a ser proferido pela Companhia em assembléias gerais ordinárias e/ou extraordinárias, reuniões prévias de acionistas ou quotistas, reuniões de sócios, e/ou em qualquer outra reunião de sociedades das quais a Companhia venha a ser titular de participação societária; e
- (xvii) decidir sobre qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa da Assembléia Geral ou da Diretoria, conforme previsto em Lei ou neste Estatuto Social;
- (xviii) Manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse do conjunto dos acionistas e em relação à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) as repercussões da oferta pública de aquisição de ações sobre os interesses da Companhia; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iv) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM.

#### **Seção IV É Diretoria**

**Artigo 14** - A Diretoria será composta por até 6 (seis) Diretores, sendo 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Financeiro, que cumulará a função de Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Diretor de Novos Negócios, 1 (um) Diretor Comercial, 1 (um) Diretor Jurídico e 1 (um) Diretor Operacional, acionistas ou não, residentes do País, eleitos pelo Conselho de Administração e por ele destituíveis a qualquer tempo, com mandato de 3 anos, permitida a reeleição.

**Parágrafo Primeiro.** Os Diretores poderão cumular mais de uma das funções indicadas no *caput* deste Artigo.

**Parágrafo Segundo.** O exercício do cargo de Diretor cessa pela destituição, a qualquer tempo, do titular, ou pelo término do mandato, se não houver recondução. A renúncia torna-se eficaz, em relação à Companhia, desde o momento em que esta conhecer da comunicação escrita do renunciante, produzindo efeitos perante terceiros de boa-fé após o seu arquivamento no Registro Público de Empresas Mercantis e publicação.

**Parágrafo Terceiro.** A substituição dos Diretores, no caso de ausência ou impedimento temporário, ou ainda por renúncia, morte ou incapacidade, será deliberada em Reunião do Conselho de Administração, podendo o Presidente do Conselho de Administração eleger interinamente um substituto.

**Parágrafo Quarto.** Compete:

- (a) ao **Diretor Presidente**, incluindo-se, mas não limitadas às seguintes atribuições: (i) coordenar a ação dos Diretores; (ii) organizar, dirigir e controlar a gestão global das unidades da Companhia, exercendo acompanhamento e análise da performance individual de cada shopping center, de forma a garantir os objetivos da Companhia; (iii) acompanhar as atividades de marketing e do mix de todos os shopping centers, analisando propostas, ações e mudanças que visem garantir a maximização dos lucros e a fidelização dos clientes; (iv) propor e implantar medidas que possibilitem adequar os shopping centers à realidade de cada

localidade; (v) representar e promover a Companhia perante a comunidade da localidade de cada shopping center; (vi) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (vii) propor ao Conselho de Administração as áreas de atuação de cada Diretor; (viii) tomar decisões de caráter de urgência de competência da Diretoria, "ad referendum" desta; (ix) representar a Companhia em assembleias gerais de acionistas e/ou de quotistas de sociedades que a Companhia seja acionista ou quotista, ou indicar um Diretor ou um procurador para representá-lo; e (x) exercer as demais atribuições que lhe foram conferidas por este Estatuto Social, pelo Conselho de Administração.

(b) ao **Diretor Financeiro**, incluindo-se, mas não limitadas às seguintes atribuições: (i) manter a relação da Companhia com bancos, seguradoras, investidores existentes e potenciais, (ii) preservar a integridade financeira da Companhia, controlando a exposição a devedores e monitorando a rentabilidade dos ativos da Companhia; (iii) manter os ativos da Companhia devidamente segurados; (iv) gerenciar, motivar e liderar as equipes de tesouraria e de contabilidade; (v) dirigir e liderar a administração e gestão das atividades financeiras da Companhia e suas controladas, incluindo a análise de investimentos e definição dos limites de exposição a risco; (vi) propor e contratar empréstimos e financiamentos, operações de tesouraria e outras operações financeiras; (vii) planejamento e controle financeiro e tributário; (viii) acompanhar os trabalhos de consolidação das informações contábeis da Companhia, a fim de assegurar a correta demonstração da situação financeira da Companhia; (ix) planejar e elaborar o orçamento da Companhia; (x) prover a companhia das opções de financiamento mais vantajosas para atender suas necessidades de investimentos; (xi) planejar e gerenciar as despesas com impostos da Companhia; (xii) zelar pela otimização da estrutura de capital da Companhia

(c) ao **Diretor de Relações com Investidores**, incluindo-se, mas não limitadas às seguintes atribuições: (i) divulgar e comunicar à CVM, e, se for o caso, à Bolsa de Valores de São Paulo, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que tais valores mobiliários sejam admitidos à negociação, além de outras atribuições definidas pelo Conselho de Administração; (ii) prestar informações aos investidores, e (iii) manter atualizado o registro da Companhia, tudo em conformidade com a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários.

(d) ao **Diretor de Novos Negócios**, incluindo-se, mas não limitadas às seguintes atribuições: (i) prospectar oportunidades de investimento ou desinvestimento para a Companhia; (ii) avaliar a viabilidade econômico-financeira de novas oportunidades de negócios; (iii) desenvolver estruturas, negociar condições e verificar a documentação relativa a novas oportunidades de negócio; (iv) liderar a equipe de novos negócios a fim de motivar, treinar e orientar seus colaboradores; e (v) zelar pela qualidade das informações necessárias para que sejam tomadas as decisões corretas sobre as novas oportunidades de negócio.

(e) ao **Diretor Comercial**, incluindo-se, mas não limitadas às seguintes atribuições: (i) gerenciar e acompanhar a composição e variação do mix dos shopping centers, propondo ações e mudanças que visem garantir a maximização dos lucros e a fidelização dos clientes; e (ii) conduzir as atividades relacionadas a área jurídica junto ao Diretor Jurídico a fim de formalizar processos de locação.

(f) ao **Diretor Jurídico**, incluindo-se, mas não limitadas às seguintes atribuições: (i) gerenciar as atividades da área jurídica cível, societária, trabalhista e comercial da Companhia; (ii) coordenar as atividades realizadas em escritórios externos contratados para dar suporte a todas as sociedades do grupo; e (iii) gerenciar as atividades relacionadas aos controles de contratos, imobiliários e/ou societários do grupo.

(g) ao **Diretor Operacional**, incluindo-se, mas não limitadas às seguintes atribuições: (i) planejar, organizar, dirigir e controlar a gestão global dos shopping centers sob sua direção junto ao Gerentes Gerais, de forma a acompanhar e analisar a performance individual de cada shopping center, de forma a garantir os objetivos da Companhia; (ii) acompanhar a composição e variação do mix das diversas unidades, propondo ações e mudanças que visem garantir a maximização dos lucros aliada à fidelização dos clientes; e (iii) propor e implantar medidas que possibilitem adequar os shopping centers à realidade de cada localidade.

**Artigo 15** - Compete à Diretoria exercer as atribuições que a lei, a Assembléia Geral, o Conselho de Administração e este Estatuto Social lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, incumbindo-lhe a administração e gestão dos negócios e atividades da Companhia, observado o disposto nos demais artigos deste Estatuto Social, especialmente nos Artigos 7º e 13, inclusive:

- (i) zelar pela observância da Lei, deste Estatuto Social, das deliberações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral;
- (ii) elaborar e submeter ao Conselho de Administração o relatório da Diretoria e as demonstrações financeiras de cada exercício, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior;
- (iii) submeter proposta ao Conselho de Administração para abertura de filiais, agências, depósitos, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos da Companhia no país ou no exterior;
- (iv) praticar os atos de sua competência, conforme estabelecido neste Estatuto Social;
- (v) manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Companhia e o andamento de suas operações;
- (vi) representar a Companhia, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, respeitadas as disposições previstas neste Estatuto Social, nos limites de suas atribuições;
- (vii) assinar contratos, contrair empréstimos e financiamentos, alienar, adquirir, hipotecar, ou, de qualquer modo, onerar bens da sociedade, móveis, imóveis e outros direitos, respeitadas as disposições previstas neste Estatuto Social, respeitadas as restrições previstas no item (viii) do Artigo 13 deste Estatuto Social;
- (viii) aceitar, sacar, endossar e avalizar documentos cambiais, duplicatas, cheques, notas promissórias e quaisquer outros títulos de créditos que impliquem responsabilidade para a sociedade, respeitadas as disposições previstas neste Estatuto Social, notadamente as restrições previstas no item (viii), do Artigo 13 deste Estatuto Social; e
- (ix) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias.

**Artigo 16** - A representação da Companhia, em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em quaisquer atos ou negócios jurídicos, ou perante quaisquer repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, nos atos de aquisição, alienação ou oneração de bens e direitos da sociedade, bem como nos

atos e operações de gestão ordinária dos negócios sociais, tais como a assinatura de escrituras de qualquer natureza, letras de câmbio, cheques, ordens de pagamento, contratos e, em geral, quaisquer outros documentos ou atos que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que a exonerem de obrigações para com terceiros, e ainda, o aceite, o endosso e a avalização de documentos cambiais, duplicatas ou outros títulos de crédito, serão obrigatoriamente praticados (i) por 2 diretores em conjunto; (ii) por 1 Diretor em conjunto com 1 procurador com poderes específicos, nomeado na forma prevista no Parágrafo Primeiro abaixo; ou (iii) por 2 procuradores com poderes específicos, nomeados na forma prevista no Parágrafo Primeiro abaixo.

**Parágrafo Primeiro** - As procurações em nome da Companhia serão outorgadas (i) pelo Diretor Presidente, ou (ii) por 2 Diretores em conjunto. Caso o instrumento de mandato não mencione o prazo de vigência, reputar-se-á outorgado por prazo indeterminado, no caso de procuração outorgada para fins judiciais ou para representação em processos administrativos, e pelo prazo de 2 (dois) anos, nos demais casos.

**Parágrafo Segundo** - Quando o mandato tiver por objeto a prática de atos que dependam de prévia autorização do Conselho de Administração, a sua outorga ficará expressamente condicionada à obtenção dessa autorização, que deverá ser mencionada em seu texto.

**Parágrafo Terceiro** - São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Companhia, os atos de qualquer dos Diretores ou procuradores, tais como fianças, avais e endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, exceto se necessários à consecução do objeto social.

**Parágrafo Quarto** - A Companhia poderá ser representada por apenas 1 Diretor ou 1 procurador com poderes específicos na prática dos seguintes atos:

- (a) representação da Companhia em assembleias e reuniões de sócios de sociedades da qual participe;
- (b) representação da Companhia em juízo; e
- (c) prática de atos de simples rotina administrativa, inclusive perante repartições públicas, sociedades de economia mista, juntas comerciais, Justiça do Trabalho, INSS, FGTS e seus bancos arrecadadores, e outras da mesma natureza.

**Parágrafo Quinto** - O Conselho de Administração poderá autorizar a prática de atos específicos que vinculem a Companhia pela assinatura de apenas 1 Diretor ou 1 procurador regularmente constituído, ou, ainda, estabelecer competência e alçada para a prática de atos por um único representante.

#### **CAPÍTULO IV CONSELHO FISCAL**

**Artigo 17** - O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado na forma da Lei nº 6.404/76, e será composto de 3 membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral em que for requerido o seu funcionamento.

**Parágrafo Primeiro.** A posse dos membros do Conselho Fiscal está condicionada à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal, aludido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

**Parágrafo Segundo.** Os membros do Conselho Fiscal, quando em exercício, terão direito à remuneração fixada pela Assembléia Geral que os eleger.

**Parágrafo Terceiro.** As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lançadas no livro próprio.

**Parágrafo Quarto.** Os membros do Conselho Fiscal terão os deveres e responsabilidades estabelecidos pela legislação societária em vigor e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

## **CAPÍTULO V EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS**

**Artigo 18** - O exercício social iniciar-se-á em 1º de janeiro e terminará no dia 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 19** - Ao fim de cada exercício social, e no último dia de cada trimestre civil, serão levantadas as demonstrações financeiras previstas nas disposições legais em vigor.

**Parágrafo Primeiro.** O Conselho de Administração poderá declarar dividendos à conta de lucros ou de reservas de lucros, apurados em demonstrações financeiras anuais, semestrais ou trimestrais, que serão considerados antecipação do dividendo mínimo obrigatório a que se refere o Artigo 21.

**Parágrafo Segundo.** A Diretoria poderá ainda determinar o levantamento de balanços mensais e declarar dividendos com base nos lucros então apurados, observadas as limitações legais.

**Artigo 20** - O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

- (i) 5% para constituição da reserva legal, até atingir 20% do capital social;
- (ii) o necessário, quando for o caso, para a constituição da reserva para contingências, nos termos do artigo 195 da Lei 6.404 de 15.12.1976; e
- (iii) o valor necessário para o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no Artigo 21 deste Estatuto.

**Parágrafo Único:** A participação dos administradores nos lucros da Companhia, quando atribuída, não excederá o valor total da remuneração anual dos administradores, nem 10% do lucro ajustado do exercício.

**Artigo 21** - A Companhia distribuirá como dividendo mínimo obrigatório entre todas as ações, em cada exercício social, 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

**Parágrafo Único:** Os lucros remanescentes terão a destinação que for aprovada pela Assembléia Geral, de acordo com a proposta submetida pelo Conselho de Administração.

**Artigo 22** - O Conselho de Administração poderá pagar ou creditar juros sobre o capital próprio, *ad referendum* da Assembléia Geral que apreciar as demonstrações financeiras relativas ao exercício social em que tais juros forem pagos ou creditados, sempre como antecipação do dividendo mínimo obrigatório.

**Parágrafo Único** - A Companhia poderá efetuar o pagamento de juros sobre capital próprio a crédito de dividendos anuais ou intermediários.

## **CAPÍTULO VI ALIENAÇÃO DO PODER DE CONTROLE**

**Artigo 23** - A alienação do controle acionário da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, oferta pública de aquisição das ações ordinárias dos demais acionistas, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao do Acionista Controlador Alienante.

**Artigo 24** - A oferta pública referida no Artigo 23 também deverá ser efetivada:

- (a) quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações que venha a resultar na Alienação do Controle da Companhia; e
- (b) em caso de alienação de controle de sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia, sendo que, neste caso, o Acionista Controlador Alienante ficará obrigado a declarar à BM&FBOVESPA o valor atribuído à Companhia nessa alienação e a anexar documentação que comprove esse valor.

**Parágrafo Único.** Para fins do disposto neste Estatuto Social, entende-se por:

- (i) ~~%~~Acionista Controlador+o acionista, ou Grupo de Acionistas, que exerça o Poder de Controle da Companhia;
- (ii) ~~%~~Acionista Controlador Alienante+o Acionista Controlador, quando este promove a alienação de controle da Companhia;
- (iii) ~~%~~Ações em Circulação+todas as ações de emissão da Companhia, excetuadas as detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas, pelos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia e aquelas em tesouraria;
- (iv) ~~%~~Ações de Controle+o bloco de ações que assegura, de forma direta ou indireta, ao(s) seu(s) titular(es), o exercício individual e/ou compartilhado do Poder de Controle da Companhia;
- (v) ~~%~~Alienação do Controle+a transferência a terceiro, a título oneroso, das Ações de Controle;
- (vi) ~~%~~Adquirente+aquele para quem o Acionista Controlador Alienante transfere as Ações de Controle em uma Alienação de Controle da Companhia; e

- (vii) **Poder de Controle** significa o poder efetivamente utilizado de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum (**Grupo de Controle**) que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas assembleias gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante.

**Artigo 25** - Aquele que adquirir o Poder de Controle acionário, em razão de contrato particular de compra e venda de ações celebrado com o Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

- (a) efetivar a oferta pública referida no Artigo 23 deste Estatuto Social; e
- (b) pagar, nos termos a seguir indicados, quantia equivalente à diferença entre o preço da oferta pública e o valor pago por ação eventualmente adquirida em bolsa nos 6 meses anteriores à data da aquisição do Poder de Controle, devidamente atualizado até a data do pagamento. Referida quantia deverá ser distribuída entre todas as pessoas que venderam ações da Companhia nos pregões em que o adquirente realizou as aquisições, proporcionalmente ao saldo líquido vendedor diário de cada uma, cabendo à BM&FBOVESPA operacionalizar a distribuição, nos termos de seus regulamentos.

**Artigo 26** - Enquanto estiver em vigor o Contrato de Participação no Novo Mercado, a Companhia não registrará (i) qualquer transferência de ações para o Adquirente, ou para aquele(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores aludido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado; e (ii) qualquer Acordo de Acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle sem que os seus signatários tenham subscreto o Termo de Anuência dos Controladores.

## **CAPÍTULO VII**

### **CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA**

**Artigo 27** - O cancelamento do registro de companhia aberta será precedido por oferta pública de aquisição de ações, a ser efetivada pelo Acionista Controlador ou pela Companhia, tendo como preço mínimo, o valor econômico apurado mediante laudo de avaliação, na forma do artigo 28 abaixo.

**Artigo 28** - O laudo de avaliação será elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou Acionista Controlador, além de satisfazer os requisitos do §1º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, e conter a responsabilidade prevista no §6º do mesmo artigo.

**Parágrafo Primeiro.** A escolha da empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Companhia é de competência privativa da Assembleia Geral, a partir da apresentação, pelo

Conselho de Administração, de lista triplíce, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes naquela assembléia que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% do total de Ações em Circulação, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

**Parágrafo Segundo.** Os custos incorridos com a elaboração do laudo de avaliação serão arcados integralmente pelo ofertante.

**Artigo 29** - Quando for informada ao mercado a decisão de se proceder ao cancelamento do registro de companhia aberta, o ofertante deverá divulgar o valor máximo por ação ou lote de mil ações pelo qual formulará a oferta pública.

**Parágrafo Primeiro.** A oferta pública ficará condicionada a que o valor apurado no laudo de avaliação não seja superior ao valor divulgado pelo ofertante.

**Parágrafo Segundo.** Se o valor econômico das ações, apurado na forma do artigo 28, for superior ao valor informado pelo ofertante, a decisão de se proceder ao cancelamento do registro de companhia aberta ficará automaticamente revogada, exceto se o ofertante concordar expressamente em efetivar a oferta pública pelo valor econômico apurado, devendo o ofertante divulgar ao mercado a decisão que tiver adotado.

**Parágrafo Terceiro.** O procedimento para o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia atenderá as demais exigências estabelecidas nas normas aplicáveis às companhias abertas e os preceitos constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

## **CAPÍTULO VIII SAÍDA DO NOVO MERCADO**

**Artigo 30** - A saída da Companhia do Novo Mercado será aprovada em assembléia geral pela maioria dos votos dos acionistas presentes e comunicada à BOVESPA por escrito com antecedência prévia de 30 dias.

**Parágrafo Primeiro.** Caso a saída do Novo Mercado ocorrer, para que os valores mobiliários de emissão da Companhia passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, o Acionista Controlador deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos demais acionistas da Companhia, no mínimo, pelo valor econômico apurado em laudo de avaliação elaborado nos termos do Artigo 28 deste Estatuto Social.

**Parágrafo Segundo.** Caso a saída da Companhia do Novo Mercado venha a ocorrer em virtude de operação de reorganização societária, na qual a companhia resultante dessa reorganização não tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação no Novo Mercado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da Assembleia Geral que aprovou a referida operação, o Acionista Controlador deverá efetivar oferta pública

de aquisição de ações pertencentes aos demais acionistas da Companhia, no mínimo, pelo valor econômico apurado em laudo de avaliação elaborado nos termos do Artigo 28 deste Estatuto Social, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

**Artigo 31** Na hipótese de não haver Acionista Controlador, caso seja deliberada a saída da Companhia do Novo Mercado para que os valores mobiliários por ela emitidos passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, ou em virtude de operação de reorganização societária, na qual a sociedade resultante dessa reorganização não tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação no Novo Mercado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da assembleia geral que aprovou a referida operação, a saída estará condicionada à realização de oferta pública de aquisição de ações nas mesmas condições previstas no artigo acima.

**Parágrafo Primeiro.** A referida assembleia geral deverá definir o(s) responsável(is) pela realização da oferta pública de aquisição de ações, o(s) qual(is), presente(s) na assembleia, deverá(ão) assumir expressamente a obrigação de realizar a oferta.

**Parágrafo Segundo.** Na ausência de definição dos responsáveis pela realização da oferta pública de aquisição de ações, no caso de operação de reorganização societária, na qual a companhia resultante dessa reorganização não tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação no Novo Mercado, caberá aos acionistas que votaram favoravelmente à reorganização societária realizar a referida oferta.

**Artigo 32** - A saída da Companhia do Novo Mercado em razão de descumprimento de obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado está condicionada à efetivação de oferta pública de aquisição de ações, no mínimo, pelo Valor Econômico das ações, a ser apurado em laudo de avaliação de que trata o Artigo 28 deste Estatuto, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro.** O Acionista Controlador deverá efetivar a oferta pública de aquisição de ações prevista no caput desse artigo.

**Parágrafo Segundo.** Na hipótese de não haver Acionista Controlador e a saída do Novo Mercado referida no caput decorrer de deliberação da assembleia geral, os acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implicou o respectivo descumprimento deverão efetivar a oferta pública de aquisição de ações prevista no caput.

**Parágrafo Terceiro.** Na hipótese de não haver Acionista Controlador e a saída do Novo Mercado referida no caput ocorrer em razão de ato ou fato da administração, os Administradores da Companhia deverão convocar assembleia geral de acionistas cuja ordem do dia será a deliberação sobre como sanar o descumprimento das obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado ou, se for o caso, deliberar pela saída da Companhia do Novo Mercado.

**Parágrafo Quarto.** Caso a assembleia geral mencionada no Parágrafo 3º acima delibere pela saída da Companhia do Novo Mercado, a referida assembleia geral deverá definir o(s) responsável(is) pela realização

da oferta pública de aquisição de ações prevista no caput, o(s) qual(is), presente(s) na assembleia, deverá(ão) assumir expressamente a obrigação de realizar a oferta.

**Artigo 33** - A alienação do Poder de Controle da Companhia que ocorrer nos 12 meses subseqüentes à sua saída do Novo Mercado ou do cancelamento de registro de companhia aberta, obrigará o Acionista Controlador Alienante, conjunta e solidariamente com o Adquirente, a oferecer aos demais acionistas a aquisição de suas ações pelo preço e nas condições obtidas pelo Acionista Controlador Alienante na alienação de suas próprias ações, devidamente atualizado, observando-se as mesmas regras aplicáveis às alienações de controle previstas no Capítulo VI deste Estatuto Social.

**Parágrafo Primeiro.** Se o preço obtido pelo Acionista Controlador Alienante na alienação a que se refere o *caput* deste artigo 31 for superior ao valor da oferta pública de saída do Novo Mercado ou de cancelamento de registro de companhia aberta realizada de acordo com as demais disposições deste Estatuto Social, o Acionista Controlador Alienante conjunta e solidariamente com o Comprador, ficarão obrigados a pagar a diferença de valor apurado aos aceitantes da respectiva oferta pública, nas mesmas condições previstas no *caput* deste artigo 31.

**Parágrafo Segundo.** A Companhia e o Acionista Controlador ficam obrigados a averbar no Livro de Registro de Ações da Companhia, em relação às ações de propriedade do Acionista Controlador, ônus que obrigue o Comprador daquelas ações a estender aos demais acionistas da Companhia preço e condições de pagamento idênticos aos que forem pagos ao Acionista Controlador Alienante, em caso de alienação, na forma prevista no *caput* e no Parágrafo Primeiro deste artigo 31.

## **CAPÍTULO IX JUÍZO ARBITRAL**

**Artigo 34** - A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei nº 6.404/76, no presente Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Regulamento de Sanções, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

## **CAPÍTULO X LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 35** - A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, ou por deliberação da Assembléia Geral, que estabelecerá a forma da liquidação, elegerá o liquidante e, se for o caso, instalará o

Conselho Fiscal, para o período da liquidação, elegendo seus membros e fixando-lhes as respectivas remunerações.

## **CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 36** **É** Com a admissão da Companhia no segmento especial de listagem denominado Novo Mercado, da BM&FBOVESPA . Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BM&FBOVESPA.

**Artigo 37** **É** As disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias, nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto.

**Artigo 38** - A Companhia observará os Acordos de Acionistas registrados na forma do artigo 118 da Lei n.º 6.404/76, cabendo à administração abster-se de registrar transferências de ações contrárias aos respectivos termos e ao Presidente das Assembléias Gerais e das reuniões do Conselho de Administração abster-se de computar os votos lançados contra tais acordos.

## **ESCRITURA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DUCEAP  
07 02 13

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª EMISSÃO DE  
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE  
QUIROGRAFÁRIA, DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**

*entre*

**IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.,**  
*como Emissora*

*e*

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS,**

*representando a comunhão dos titulares das Debêntures*

---

Datado de  
27 de dezembro de 2012

---

SP - 8697196v1

JUCESP  
07 00 13

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**

São partes neste "Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." ("Escritura de Emissão" e "Emissão", respectivamente):

I. como emissora e ofertante das debêntures objeto desta Escritura de Emissão ("Debêntures");

**IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.095.618, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

II. como agente fiduciário, nomeado nesta Escritura de Emissão, representando a comunhão dos titulares das Debêntures ("Debenturistas");

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº. 4.200, Bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 17.343.682/0001-38, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário");

que resolvem celebrar esta Escritura de Emissão de acordo com os seguintes termos e condições:

1. AUTORIZAÇÃO

1.1 A emissão e a Oferta (conforme definida abaixo) serão realizadas com base na deliberação da reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 27 de dezembro de 2012 ("RCA").

2. REQUISITOS

2.1 A emissão e a Oferta serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

# JUCESP

## 07 02 13

- I. *arquivamento e publicação da ata da RCA.* A ata da RCA será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal "Valor Econômico" e arquivada na JUCESP, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações");
- II. *inscrição desta Escritura de Emissão.* Esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão inscritos na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações;
- III. *registro para distribuição e negociação.* As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio (a) do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA") e do Módulo CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP 21"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição e a negociação liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; e (b) do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do BOVESPA FIX (este último ambiente de negociação de ativos) ("BOVESPA FIX"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), sendo processadas pela BM&FBOVESPA a custódia e a liquidação financeira da Oferta e a negociação das Debêntures;
- IV. *registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").* A Oferta (conforme definido abaixo) será registrada na CVM, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. O registro da oferta foi requerido por meio do procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto na Instrução da CVM n.º 471, de 8 de agosto de 2008, conforme alterada, e no convênio celebrado para esse fim em 20 de agosto de 2008 entre a CVM e a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente);
- V. *análise prévia pela ANBIMA.* A Oferta será objeto de análise prévia pela ANBIMA, no âmbito do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas" ("Código ANBIMA") e do Convênio CVM-ANBIMA.

### 3. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

# DUCEP

## OF 02 13

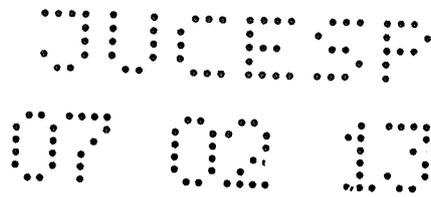
- 3.1 A Emissora tem por objeto social (i) a exploração comercial e o planejamento de *shopping centers*; (ii) a prestação de serviços de administração de *shopping centers* regionais e de complexos imobiliários de uso misto; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a exploração de estacionamentos rotativos; (v) a intermediação na locação de espaços promocionais; (vi) a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e *merchandising*; (vii) o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e (viii) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei.

#### 4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- 4.1 Os recursos líquidos a serem obtidos pela Emissora por meio da Oferta serão mantidos, imediatamente após a Data de Liquidação, em caixa e/ou junto a instituições financeiras de primeira linha, em depósitos à vista ou aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez. Posteriormente, em data ainda não definida, a Emissora utilizará os recursos obtidos por meio da Oferta para a aquisição de participação em shopping centers e/ou de novos imóveis, e/ou, ainda, para novos investimentos e/ou reinvestimentos em imóveis de sua propriedade. No entanto, a Emissora não possui, na presente data, uma posição definida sobre se de fato novos ativos serão adquiridos e nem o momento em que tais investimentos seriam efetivados. A decisão de efetuar eventuais investimentos pela Emissora é influenciada pelo comportamento do mercado de sua atuação, assim não é possível, neste momento, assegurar que haverá tais investimentos. Caso a Emissora decida realizar os investimentos acima mencionados, sempre dentro do curso normal de seus negócios e atendendo o seu objeto social, parte ou a totalidade dos recursos da Emissão poderá ser utilizada, juntamente com outras fontes de recursos, incluindo a geração própria de caixa da Emissora. Maiores informações sobre a destinação de recursos serão apresentadas nos Prospectos (conforme abaixo definido).

#### 5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- 5.1 *Regime de Colocação.* As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob o regime misto de colocação, sendo que (i) as Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo) contarão com garantia firme de colocação do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI" ou "Coordenador Líder"), Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual") e Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander" e, em conjunto com BTG Pactual e com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), no montante de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), a ser dividido de forma não solidária na proporção de 1/3 (um terço) para cada Coordenador, e (ii) as Debêntures (conforme abaixo definido) equivalentes ao montante de até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões



de reais), que não sejam objeto da garantia firme mencionada no item (i) acima, serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação e poderão ser alocadas tanto na Primeira Série quanto na Segunda Série sob o sistema de 'vasos comunicantes' nos termos do item 6.3.1 abaixo, ("Oferta"), nos termos do "Contrato de Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da 4ª Emissão da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." ("Contrato de Distribuição").

5.1.1. As Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais (conforme abaixo definidas) que venham eventualmente a ser emitidas serão objeto de distribuição sob o regime de melhores esforços de colocação, podendo ser alocadas na Primeira Série e/ou Segunda Série.

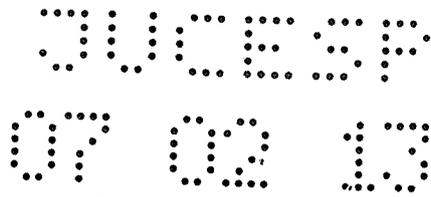
5.2 *Distribuição Parcial e Montante Mínimo.* A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Debêntures, desde que haja colocação de um montante mínimo de 35.000 (trinta e cinco mil) Debêntures na Primeira Série, sendo que as Debêntures que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Emissora.

5.2.1. Os interessados em adquirir Debêntures no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos boletins de subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Debêntures ofertadas ou de uma proporção ou quantidade mínima do total das Debêntures ofertadas; e (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Debêntures da Série objeto de subscrição pelo investidor, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

5.2.2. Na hipótese de não atendimento das condições referidas nas alíneas (i) ou (ii) do item 5.2.1. acima, os investidores que já tiverem subscrito e integralizado Debêntures no âmbito da Oferta receberão dos Coordenadores ou da Emissora, caso os recursos decorrentes da integralização já tenham sido repassados pelos Coordenadores à Emissora, os montantes utilizados na integralização das Debêntures, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data de liquidação ou cancelamento da Oferta, conforme o caso, deduzidos dos encargos e tributos devidos, não sendo devida, nessas hipóteses, qualquer remuneração ou atualização pela Emissora aos referidos investidores.

5.2.3. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, conforme previsto no item 5.2.2. acima, os investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição das Debêntures cujos valores tenham sido restituídos, observado os procedimentos operacionais da CETIP e/ou BM&FBOVESPA, conforme o caso, para realização da restituição junto aos investidores.

5.3 *Plano de Distribuição.* O plano de distribuição a ser elaborado pelos Coordenadores, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, levará em consideração sua relação com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores



e da Emissora, observados os termos e condições definidos no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição").

5.3.1. Os Coordenadores, ao elaborar o Plano de Distribuição, deverão, adicionalmente, assegurar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, bem como o tratamento justo e equitativo aos investidores interessados em adquirir Debêntures, bem como que os representantes de venda das instituições financeiras integrantes do consórcio de distribuição da Oferta recebam previamente exemplar do prospecto preliminar ("Prospecto Preliminar") e do prospecto definitivo ("Prospecto Definitivo" e em conjunto com Prospecto Preliminar "Prospectos"), incluindo em ambos os casos o formulário de referência, elaborado pela Emissora em conformidade com a Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480"), a eles incorporado por referência ("Formulário de Referência"), para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores.

5.3.2. A colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou do DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, e com o Plano de Distribuição.

5.3.3. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos investidores interessados em adquirir Debêntures no âmbito da Oferta, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica.

5.3.4. O Plano de Distribuição deverá contemplar as Debêntures Adicionais e as Debêntures Suplementares, caso venham a ser colocadas, observado que estas Debêntures também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços.

5.3.5. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures.

5.4. *Coleta de Intenções de Investimento.* Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a verificação, junto aos investidores, da demanda pelas Debêntures em diferentes níveis de taxas de juros, de forma a definir (i) a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada Série, (ii) a taxa final dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Primeira Série (conforme abaixo definido), e (iii) a taxa final dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série ("Procedimento de Bookbuilding").

5.4.1. Poderão participar do Procedimento de *Bookbuilding* os investidores do Público Alvo (conforme definido abaixo), incluindo (i) acionistas, controladores ou administradores da Emissora; (ii)

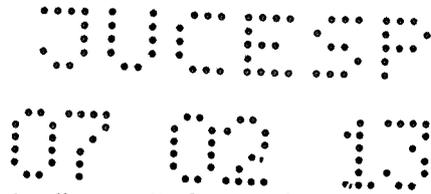
# DUCE SP

## 07 02 13

controladores ou administradores dos Coordenadores; (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (iv) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o segundo grau de qualquer uma das pessoas referidas nas alíneas (i) a (iii) acima (em conjunto, "Pessoas Vinculadas"), até o limite de 100% (cem por cento) do valor total da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Debêntures, não será permitida a colocação de Debêntures perante investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento apresentadas por tais investidores automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

5.4.2. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão e será divulgado por meio do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

- 5.5 *Público Alvo*. O público alvo da Oferta é composto por investidores residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, inclusive clubes de investimento, fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteiras de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, fundos de pensão, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização e seguradoras, bem como investidores considerados institucionais ou qualificados, nos termos da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("Público Alvo"), levando-se sempre em conta o perfil de risco dos destinatários da Oferta.
- 5.6 *Prazo de Subscrição*. A Oferta apenas terá início após (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a publicação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do "Prospecto Definitivo, aos investidores, nos termos da Instrução CVM 400. As Debêntures poderão ser subscritas, a qualquer tempo, em até 6 (seis) meses contados da data da publicação do Anúncio de Início.
- 5.7 *Forma de Subscrição*. As Debêntures serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA e/ou do DDA, conforme o caso.
- 5.8 *Forma de Integralização e Preço de Subscrição*. As Debêntures serão integralizadas à vista, no ato da subscrição ("Data de Integralização"), em moeda corrente nacional, (i) no caso das Debêntures da Primeira Série, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme definida abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão (conforme definido abaixo) até a Data de Integralização, e (ii) no caso das Debêntures da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme definida abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão (conforme definido abaixo) até a Data de Integralização, em ambos os casos de acordo com as



normas de liquidação aplicáveis à CETIP e/ou à BM&FBOVESPA, conforme o caso.

5.9. *Negociação.* As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário utilizando-se os procedimentos do CETIP 21 e/ou do BOVESPAFIX.

## 6. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

- 6.1. *Número da Emissão.* As Debêntures representam a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Emissora.
- 6.2. *Valor Total da Emissão.* O valor total da emissão será de até R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão, podendo ser aumentado em virtude do exercício da Opção de Debêntures Adicionais e/ou da Opção de Lote Suplementar (conforme definidas abaixo), sendo que (i) o valor total da Primeira Série será de, no mínimo, R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) e de, no máximo, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), e (ii) o valor total da Segunda Série será de, no máximo, R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), observado que não haverá valor mínimo para a Segunda Série, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais.
- 6.3. *Quantidade.* Serão emitidas até 40.000 (quarenta mil) Debêntures, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais (conforme definidas abaixo), sendo que a quantidade final de Debêntures a ser alocada em cada Série será decidida de comum acordo entre a Emissora e os Coordenadores, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que:
- (i) a primeira série será composta por no mínimo 35.000 (trinta e cinco mil) e no máximo 40.000 (quarenta mil) Debêntures, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais (conforme abaixo definidas) ("Debêntures da Primeira Série"); e
  - (ii) não haverá quantidade mínima de Debêntures a ser alocada na segunda série, podendo esta ser composta por até 5.000 (cinco mil) Debêntures, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais, conforme abaixo definido ("Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série, "Debêntures").
- 6.3.1. Nos termos do item 5.1. (ii) acima as Debêntures que não sejam obrigatoriamente alocadas na Primeira Série, serão alocadas na Primeira Série e/ou na Segunda Série, a exclusivo critério da Companhia em conjunto com os Coordenadores, sob o sistema de vasos comunicantes.
- 6.3.2. Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures

# DUCEP

## 07 02 13

Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 6.000 (seis mil) Debêntures suplementares ("Debêntures Suplementares"), destinadas a atender excesso de demanda que eventualmente seja constatado no Procedimento de *Bookbuilding*, conforme opção outorgada pela Emissora aos Coordenadores nos termos do Contrato de Distribuição, que somente poderá ser exercida pelos Coordenadores em comum acordo com a Emissora na data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* ("Opção de Lote Suplementar").

- 6.3.3. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Suplementares) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 8.000 (oito mil) Debêntures adicionais ("Debêntures Adicionais"), a critério da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores, na data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* ("Opção de Debêntures Adicionais").
- 6.3.4. As Debêntures Adicionais e as Debêntures Suplementares eventualmente emitidas poderão ser alocadas, a critério da Emissora em conjunto com os Coordenadores, na Primeira Série e/ou na Segunda Série (conforme abaixo definidas).
- 6.4 *Séries.* A emissão será realizada em até 2 (duas) séries ("Primeira Série" e "Segunda Série", sendo, em conjunto, referidas como "Séries").
- 6.5 *Valor Nominal Unitário.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- 6.6 *Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário.*
- 6.6.1. *Debêntures da Primeira Série:* O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice.
- 6.6.2. *Debêntures da Segunda Série:* As Debêntures da Segunda Série terão o seu Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado ("Atualização Monetária"), a partir da Data de Emissão, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

# DUCE SP

## 07 02 13

- VNa = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

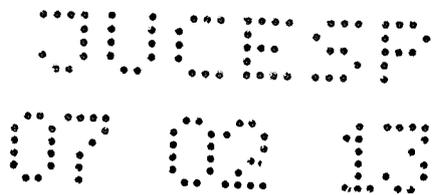
$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

- n = número total de números-índices considerados na atualização monetária, sendo n um número inteiro;
- NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;
- NI<sub>k-1</sub> = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";
- dup = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou última data de aniversário das Debêntures da Segunda Série, e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo "dup" um número inteiro; e
- dut = número de dias úteis contidos entre a Data de Emissão ou data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário das Debêntures da Segunda Série, sendo "dut" um número inteiro.

Sendo que:

- (i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.



(ii) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(iii) Considera-se data de aniversário o dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro dia útil seguinte caso o dia 15 (quinze) não seja dia útil;

(iv) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas do ativo em questão;

(v) Os fatores resultantes da expressão:  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 casas decimais, sem arredondamento; e

(vii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último dia útil anterior.

6.6.2.1. Caso, se até a data de aniversário das Debêntures da Segunda Série, o  $NI_k$  não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a  $NI_k$  na apuração do Fator "C" um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA ("Número-Índice Projetado" e "Projeção") da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{projeção})$$

onde:

$NI_{kp}$ : Número-Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 casas decimais, com arredondamento; e

Projeção: variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

(i) o Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Debenturistas da Segunda Série quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

# DUCE SP

## 07 02 13

(ii) o número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

6.6.2.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Série (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura de Emissão), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (a "Taxa Substitutiva"). A Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Série será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência do IPCA ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal do IPCA o que ocorrer primeiro. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, a mesma taxa diária produzida pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os titulares das Debêntures da Segunda Série quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures da Segunda Série.

6.6.2.3. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas, a referida Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Série não será mais realizada, e o IPCA a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo da Atualização Monetária.

6.6.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures da Segunda Série em circulação, a Emissora optará por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Série, qual a alternativa escolhida entre:

(a) a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar a totalidade das Debêntures da Segunda Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Série, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme definida abaixo) devido até a data do efetivo resgate, calculado *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série

DUCE SP  
07 02 13

imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Atualização Monetária será utilizada para cálculo do fator "C" a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente; ou

(b) apresentar cronograma de amortização da totalidade das Debêntures da Segunda Série em circulação, não excedendo a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série e o prazo médio de amortização das Debêntures da Segunda Série (conforme definida abaixo). Durante o prazo de amortização das Debêntures da Segunda Série pela Emissora, a periodicidade do pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série continuará sendo aquela estabelecida nesta Escritura de Emissão, observado que, até a amortização integral das Debêntures da Segunda Série será utilizada uma taxa alternativa, que poderá ser a Taxa Substitutiva. Referido cronograma e a taxa alternativa (que poderá ser a Taxa Substitutiva) precisam ser necessariamente aprovados em Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Série, seguindo os quóruns aplicáveis mencionados na Cláusula Nona abaixo. Caso a taxa alternativa (que poderá ser a Taxa Substitutiva) seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

- 6.7 *Forma e Comprovação de Titularidade.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelares ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pela Escriturador Mandatário (conforme definido abaixo), e, adicionalmente, (i) para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, será expedido por esta extrato em nome do Debenturista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures; e/ou (ii) para as Debêntures custodiadas na BM&FBOVESPA, será expedido por esta extrato em nome do Debenturista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures.
- 6.8 *Escriturador Mandatário.* A instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures é a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-04 ("Escriturador Mandatário").
- 6.9 *Banco Liquidante da Emissão.* A instituição prestadora dos serviços de banco liquidante das Debêntures é o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Conceição, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04 ("Banco Liquidante da Emissão").
- 6.10 *Conversibilidade.* As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora ou de qualquer outra companhia.
- 6.11 *Espécie.* As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do

# DUCE SP

## 07 02 13

artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, não contando com garantia real ou fidejussória, ou qualquer segregação de bens da Emissora em particular para garantir os Debenturistas em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures e desta Escritura de Emissão, e não conferindo qualquer privilégio especial ou geral aos Debenturistas.

- 6.12 *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de fevereiro de 2013 ("Data de Emissão").
- 6.13 *Prazo e Data de Vencimento.* Observado o disposto nesta Escritura de Emissão, o prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2020 ("Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série"). O prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 8 (oito) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2021 ("Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, "Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures.
- 6.14 *Amortização.*

6.14.1. *Debêntures da Primeira Série:* O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas iguais no 6º e no 7º ano, sendo, portanto, o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2019 e o último pagamento devido na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme a tabela abaixo:

<b>Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário</b>	<b>Datas de Amortização</b>
50%	15/02/2019
50%	15/02/2020

6.14.2. *Debêntures da Segunda Série:* O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será amortizado integralmente na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures.

- 6.15 *Remuneração.* As Debêntures serão remuneradas de acordo com o disposto a seguir.
- 6.15.1 *Remuneração das Debêntures da Primeira Série.* As Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no

# DUCESP

## 07 02 13

informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, observada a sobretaxa máxima de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, ("Sobretaxa", e, "Juros Remuneratórios das Debêntures da Primeira Série", respectivamente), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento ("Remuneração das Debêntures da Primeira Série"). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida em cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada Debênture da Primeira Série, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado da Data de Emissão ou da data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a respectiva data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n [1 + (TDI_k)]$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI-Over consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até

DUCE SP  
07 02 13

n;

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

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

Sendo que:

$DI_k$  = Taxa DI de ordem k divulgada pela CETIP, expressa na forma percentual ao ano, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

*spread* = Sobretaxa, na forma percentual ao ano, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais; e

n = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data atual, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

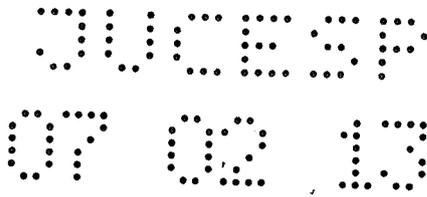
A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP.

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

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

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casa decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.



- 6.15.1.1. *Indisponibilidade Temporária da Taxa DI.* Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, não houver divulgação da Taxa DI pela CETIP, será aplicada na apuração de TDIK a última Taxa DI divulgada; não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Debenturistas da Primeira Série quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de 10 (dez) dias consecutivos, aplicar-se-á o disposto na Cláusula 6.15.1.2. abaixo quanto à definição do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures da Primeira Série.
- 6.15.1.2. *Indisponibilidade da Taxa DI.* Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures da Primeira Série por proibição legal ou judicial, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a Decisão Conjunta BACEN/CVM n.º 13, de 14 de março de 2003, e/ou regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Primeira Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado interbancário vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do Fator Juros quando do cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Debenturistas da Primeira Série quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures da Primeira Série. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima, a assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série não será realizada e a Taxa DI, a partir da data de sua validade, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão. Caso, na assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração entre a Emissora e Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures da Primeira Série em circulação, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar o Agente Fiduciário por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data da realização da respectiva assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série, qual a alternativa escolhida:

# DUCE SP

## 07 02 13

- I. a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da Primeira Série em circulação, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série ou na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, o que ocorrer primeiro, pelo saldo do Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures da Primeira Série em circulação, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, caso em que a Taxa DI a ser utilizada para a apuração de TDIK no cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série será a última Taxa DI disponível; ou
- II. a Emissora deverá amortizar extraordinariamente as Debêntures da Primeira Série em circulação, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, sendo certo que após o pagamento da última parcela a Emissora deliberará acerca do cancelamento das Debêntures da Primeira Série. O cronograma deverá ser comunicado previamente à CETIP e/ou à BM&FBOVESPA, com no mínimo 2 (dois) dias úteis de seu início, através de correspondência da Emissora com o "ciente" do Agente Fiduciário, acompanhado dos documentos necessários. O cronograma não excederá a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, observado que durante o cronograma de amortização extraordinária estipulado pela Emissora até a integral quitação das Debêntures da Primeira Série em circulação, as Debêntures da Primeira Série em circulação farão jus à remuneração definida pelos Debenturistas e apresentada à Emissora na assembleia geral de Debenturistas prevista acima.

6.15.2 *Remuneração das Debêntures da Segunda Série.* As Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente a uma sobretaxa, na forma percentual ao ano, a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding*, com taxa máxima equivalente a 100 (cem) pontos base ao ano, acrescida exponencialmente ao equivalente da média das taxas aplicáveis às Notas do Tesouro Nacional, série B ("NTN-B"), com vencimentos em 2020 e 2022, divulgadas pela ANBIMA no 2º (segundo) dia útil anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (excluindo-se a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* no cômputo de dias), base 252 dias úteis ("Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da Data da Emissão ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme aplicável, calculado em regime de capitalização composta, de forma *pro rata temporis* por dias úteis, e pagos anualmente, conforme definido na fórmula abaixo ("Remuneração das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "Remuneração").

# JUCESP

## 07 02 13

6.15.2.1. Os Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série serão apurados na data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e serão divulgados nos termos do parágrafo 2º do artigo 23 da Instrução CVM 400.

6.15.2.2. O cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = \{VNa \times [FatorJuros-1]\}$$

onde,

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento. "Período de Capitalização" significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, inclusive, e termina na primeira Data do Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série ou na primeira Data do Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, exclusive; para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série ou da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, inclusive, e termina na data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série ou, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso;

VNa = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorJuros = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

DUCE SP  
07 02 13

*taxa = taxa de juros fixa a ser apurada no Procedimento de Bookbuilding, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais;*

*DP = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior e a data atual, sendo "DP" um número inteiro;*

6.16. *Pagamento da Remuneração.*

6.16.1. *Debêntures da Primeira Série:* A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2013 e o último na Data de Vencimento (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série"). Farão jus à Remuneração das Debêntures da Primeira Série aqueles que forem titulares de Debêntures da Primeira Série ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.16.2. *Debêntures da Segunda Série:* A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga anualmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2014 e o último na Data de Vencimento (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série"). Farão jus à Remuneração das Debêntures da Segunda Série aqueles que forem titulares de Debêntures da Segunda Série ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.17. *Repactuação.* Não haverá repactuação programada.

6.18. *Resgate Antecipado.* Não haverá resgate antecipado facultativo ou obrigatório.

6.19. *Aquisição Facultativa.* A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão, a critério da Emissora, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em circulação.

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

# BOVESPA

## 07 02 13

calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

- 6.21. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento do Debenturista, para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.
- 6.22. *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão serão efetuados pela Emissora, por meio da CETIP e/ou BM&FBOVESPA ou por meio do Banco Liquidante da Emissão para os Debenturistas que não tiverem suas Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP e/ou BM&FBOVESPA.
- 6.23. *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos
- 6.24. *Imunidade Tributária.* Caso qualquer Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante da Emissão, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado de seus pagamentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.
- 6.25. *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.25.1 a 6.25.5 abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, na ciência da ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos (cada evento, um "Evento de Inadimplemento"):
- I. (a) decretação de falência da Emissora, de qualquer de suas controladas (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladas" ou "Controlada", quando referida individualmente) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladores" ou

# UNESP

## 07 02 13

"Controlador", quando referido individualmente); (b) pedido de autofalência pela Emissora, por qualquer de suas Controladas ou por qualquer de seus Controladores; (c) pedido de falência da Emissora, de qualquer de suas Controladas ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, de qualquer de suas Controladas ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) ou de qualquer de seus Controladores;

II. transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

III. aprovação de:

(a) incorporação (somente quando a Emissora for a incorporada), fusão ou cisão da Emissora, exceto se, conforme previsto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações:

(i) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou

(ii) tenha sido assegurado aos titulares das Debêntures que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate das Debêntures de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou

(b) incorporação, pela Emissora, de outra(s) sociedade(s), ou incorporação, fusão ou cisão de qualquer controlada da Emissora, exceto se:

(i) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou

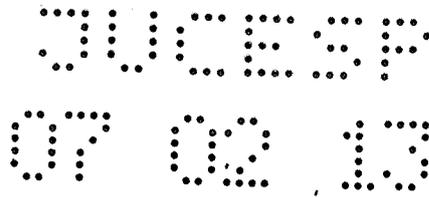
(ii) tenha sido assegurado aos titulares das Debêntures que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis)

# DUCE SP

## 07 02 13

meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate das Debêntures de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou

- (iii) qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Emissora e qualquer das Controladas da Emissora ou exclusivamente entre as Controladas da Emissora; ou
  - (iv) não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Emissora, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele vigente na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão;
- IV. alteração do controle (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado), direto ou indireto, da Emissora, exceto se (a) tal alteração tenha sido previamente aprovada por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou (b) tenha sido assegurado aos titulares das Debêntures que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data em que ocorrer a alteração do controle, da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da data de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate das Debêntures de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- V. redução do capital social da Emissora, em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do reportado no balanço patrimonial da última informação trimestral divulgada pela Emissora, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada por titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
- VI. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência



ou promessa de transferência a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão;

- VII. não pagamento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou a esta Escritura de Emissão na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de até 1 (um) dia útil contado da data do respectivo vencimento;
- VIII. descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento (a) pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou (b) pelo Agente Fiduciário à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- IX. alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto em seu estatuto social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de *shopping centers*;
- X. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora nas cláusulas abaixo provaram-se falsas, incorretas ou enganosas, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou (b) pelo Agente Fiduciário à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro;
- XI. distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- XII. inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária não sanada no prazo de 1 (um) dia útil contado da data originalmente estipulada para pagamento ou do término do prazo de cura eventualmente existente, ou vencimento antecipado de qualquer dívida da Emissora ou de qualquer de suas Controladas, sem que haja o respectivo e tempestivo pagamento, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Geral de Preços - Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM") (ou seu contravalor em outras moedas);
- XIII. protesto legítimo de títulos contra a Emissora ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou

# UNICAP

## 07 02 13

superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IGPM (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado ao Agente Fiduciário que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;

- XIV. descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Emissora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) corrigido anualmente pelo IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou seu equivalente em outra moeda;
- XV. alienação, pela Emissora ou por qualquer das Controladas da Emissora, de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA (conforme definido abaixo) consolidado da Emissora;
- XVI. criação de penhor, caução, alienação ou cessão fiduciária, usufruto ou qualquer outro ônus, gravame, vinculação, oneração ou direito de garantia equivalente ("Ônus"), sobre participações societárias da Emissora ou de qualquer das Controladas que contribuam, de forma consolidada, com mais de 35% (trinta e cinco por cento) do EBITDA consolidado da Emissora, exceto pelo Ônus: (a) existente na Data de Emissão; ou (b) prestados em decorrência de renovações ou substituições ou repactuações ou formalizações, totais ou parciais, em qualquer dos casos desta alínea, em relação a dívida garantida e existente na Data de Emissão; ou
- XVII. não manutenção, pela Emissora, em 2 (dois) trimestres consecutivos ou 4 (quatro) trimestres alternados, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem verificados trimestralmente, pelo Agente Fiduciário com base nas informações trimestrais consolidadas divulgadas regularmente pela Emissora ("Índices Financeiros"):
- (a) Dívida Líquida/EBITDA igual ou inferior a 3,50 (três inteiros e cinquenta centésimos) vezes; e
  - (b) EBITDA/Despesa Financeira Líquida igual ou superior a 2,00 (duas) vezes;

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas

# DUCE SP

## 07 02 13

da Emissora, em bases consolidadas, menos as disponibilidades de curto prazo (somatório do caixa mais aplicações financeiras);

"EBITDA" corresponde ao resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões; e

"Despesa Financeira Líquida" corresponde à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo consolidado de resultado da Emissora, apurados nos últimos 12 (doze) meses.

6.25.1. Para fins da Cláusula 6.25, inciso I, alínea (e) acima, considerar-se-á como Controladas Relevantes, as Controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Emissora, calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres.

6.25.2. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos nos incisos I, II, III, IV, V, VII, IX, X, XI, XII e XIII da Cláusula 6.25 acima, observados os prazos específicos de cura ali previstos, as Debêntures de ambas as Séries tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, pelo Agente Fiduciário nesse sentido.

6.25.3. Ocorrendo quaisquer dos demais Eventos de Inadimplemento (que não sejam aqueles previstos na Cláusula 6.25.2 acima), que deverão ser informados em até 01 (um) dia útil de sua ocorrência pela Emissora ao Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário deverá, inclusive para fins do disposto nas Cláusulas 8.6 e 8.7 abaixo, convocar, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, assembleia geral de Debenturistas de ambas as Séries, a ser realizada no prazo mínimo previsto em lei. Se na referida assembleia geral de Debenturistas de ambas as Séries, Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série em circulação, conforme o caso, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, ou, ainda, em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso; caso contrário, ou em caso de não instalação da assembleia geral de Debenturistas de ambas as Séries por falta de quorum, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures da respectiva Série.

6.25.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures em circulação, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração (e, no caso do inciso VII da

DUCEAF  
07 02 13

Cláusula 6.25 acima, dos Encargos Moratórios, calculados a partir da data em que tais pagamentos deveriam ter sido efetuados), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração, até a data do seu efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, em até 3 (três) dias úteis contados da data de declaração do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. A CETIP e/ou a BM&FBOVESPA deverão ser comunicadas, através de correspondência da Emissora com o de acordo do Agente Fiduciário, da ocorrência do vencimento antecipado, com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência.

6.25.5. Os Índices Financeiros refletidos no inciso XVII da Cláusula 6.25 acima sempre deverão ser calculados trimestralmente, em conformidade com as práticas contábeis adotadas pela Emissora quando da divulgação das informações trimestrais referentes ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2012, com base nos quais referidos Índices Financeiros foram estabelecidos, sendo que a Emissora deverá, caso haja qualquer mudança em relação a tais práticas, divulgar os índices calculados até a Data de Vencimento, de acordo com as práticas contábeis vigentes quando da publicação pela Emissora das informações financeiras referentes ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2012, trimestralmente.

6.26. *Publicidade.* Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, no jornal "Valor Econômico", sempre imediatamente após a ciência do ato a ser divulgado, bem como serem encaminhados ao Agente Fiduciário em até 01 (um) dia útil após a referida publicação. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito ao Agente Fiduciário e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

6.27. *Comunicações.* Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo. As comunicações e as notificações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

- I. para a Emissora:  
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.  
Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar – parte

DUCESP  
07 02 13

CEP 01455-070 – São Paulo, SP  
Telefone: (11) 3137-6975  
Fac-símile: (11) 3137-7097  
At.: Sra. Cristina Betts  
E-mail: [cbetts@iguatemi.com.br](mailto:cbetts@iguatemi.com.br)

II. para o Agente Fiduciário:  
Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários  
Avenida das Américas, nº 4.200, sala 514, bloco 04  
CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ  
Tel: (21) 3385-4565  
Fax: (21) 3385-4046  
At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira (Backoffice Financeiro) / Srt<sup>a</sup>.  
Nathalia Machado (Assuntos Jurídicos e Estruturação)  
E-mail: [backoffice@pentagonotrustee.com.br](mailto:backoffice@pentagonotrustee.com.br) /  
[juridico@pentagonotrustee.com.br](mailto:juridico@pentagonotrustee.com.br)

III. para a CETIP:  
CETIP S.A. – Mercados Organizados  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 4º andar  
CEP 01452-002 – São Paulo, SP  
Telefone: (11) 3111-1596  
Fac-símile: (11) 3111-1564  
At.: Gerência de Valores Mobiliários  
Email: [gr.debentures@cetip.com.br](mailto:gr.debentures@cetip.com.br)

IV. para a BM&FBOVESPA:  
BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros  
Praça Antonio Prado, 48, 7º andar  
São Paulo, SP, Brasil  
Tel.: (11) 2565-4357  
Fax: (11) 2565-4055  
At.: Sr. Agenor Silva Júnior

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1 A Emissora está adicionalmente obrigada a:

- I. fornecer ao Agente Fiduciário ou disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores ou na página da CVM na rede mundial de computadores:
- (a) no prazo de até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou nas datas de suas divulgações, o que ocorrer primeiro, (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes, (ii) relatório demonstrando a apuração dos Índices

# ANEXO D

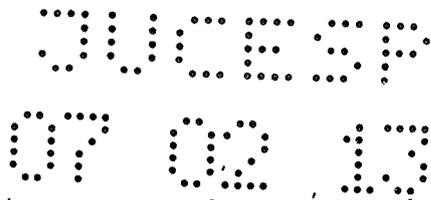
Financeiros, devidamente calculados pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias à apuração de tais Índices Financeiros e (iii) declaração do Diretor Financeiro da Emissora atestando o cumprimento de todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão, bem como da legitimidade, validade, ausência de vícios e veracidade do cálculo demonstrando a apuração dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de conferência pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais;

- (b) no prazo de até 3 (três) dias úteis contados das datas de suas divulgações, (i) cópias de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes, (ii) relatório demonstrando a apuração dos Índices Financeiros, devidamente calculados pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias à apuração de tais Índices Financeiros e (iii) declaração do Diretor Financeiro da Emissora atestando o cumprimento de todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão, bem como da legitimidade, validade, ausência de vícios e veracidade do cálculo demonstrando a apuração dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de conferência pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais;
- (c) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais pertinentes à Instrução CVM 480 (com exceção daquelas previstas nas alíneas (a) e (b) acima);
- (d) nos mesmos prazos previstos na Instrução CVM 480, ou, se ali não previstos, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados, avisos aos Debenturistas, fatos relevantes, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos Debenturistas;
- (e) no prazo de até 5 (cinco) dias após sua divulgação, cópia do relatório de reavaliação anual da agência classificadora de risco das Debêntures, contratada na forma do inciso XIX abaixo;
- (f) no prazo de até 5 (cinco) dias após seu recebimento, (i) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa ter ou causar um efeito adverso relevante nas condições financeiras, econômicas,

# DUCEAP

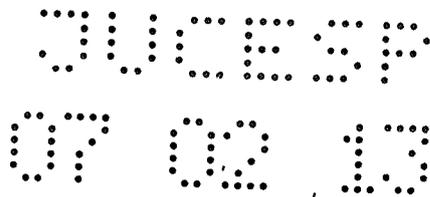
## 07 02 13

- comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora e/ou no cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures, no todo ou em parte (em conjunto, "Efeito Adverso Relevante"); e (ii) informações sobre qualquer evento que possa ter ou causar um Efeito Adverso Relevante;
- (g) na mesma data da publicação, as informações veiculadas na forma prevista na Cláusula 6.25 acima;
  - (h) no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data do descumprimento, sem prejuízo do disposto no inciso VI abaixo, desde que seja do seu conhecimento, informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão;
  - (i) no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva solicitação, qualquer informação relevante para as Debêntures que lhe venha a ser razoavelmente solicitada;
  - (j) cópia do organograma atualizado do seu grupo societário, contendo, inclusive controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social, sendo certo que o referido organograma deverá ser enviado ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias contados da data de sua solicitação;
  - (k) todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, se comprometeu a enviar ao Agente Fiduciário;
- II. informar e enviar os dados financeiros e atos societários necessários à elaboração do relatório anual que o Agente Fiduciário deverá encaminhar ao Debenturistas, conforme inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM 28, que venham a ser solicitados por escrito pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias contados da data de sua solicitação;
  - III. manter, em adequado funcionamento, atendimento eficiente aos Debenturistas ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
  - IV. atender, de forma eficiente, às solicitações legítimas dos Debenturistas e do Agente Fiduciário;
  - V. convocar assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que, direta ou indiretamente, se relacionem



com as Debêntures, caso o Agente Fiduciário não o faça;

- VI. informar o Agente Fiduciário em até 01 (um) dia útil sobre a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;
- VII. submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- VIII. manter atualizado o registro de companhia aberta na CVM e disponibilizar, via sistema de informações periódicas e eventuais da CVM, aos seus acionistas e Debenturistas, as demonstrações financeiras previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações, observadas as normas de divulgação de informações determinadas pela legislação e pela regulamentação da CVM;
- IX. manter seus bens e ativos devidamente segurados, conforme práticas correntes da Emissora;
- X. cumprir todas as determinações emanadas da CVM, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- XI. cumprir as obrigações que lhes são aplicáveis nos termos da legislação e regulamentação vigentes, inclusive ambiental, diligenciando para que suas atividades atendam às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais;
- XII. não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- XIII. não praticar qualquer ato em desacordo com o seu Estatuto Social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Debenturistas;
- XIV. cumprir todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive no que tange à destinação dos recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures nos termos da Cláusula 4 acima;
- XV. contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo o Agente Fiduciário, o Escriturador Mandatário, o Banco Liquidante da Emissão, a agência de classificação de risco e o sistema de negociação das Debêntures no mercado secundário (CETIP 21 e/ou DDA);
- XVI. efetuar, em até 2 (dois) dias úteis após solicitado pelo Agente Fiduciário, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.4.4;
- XVII. efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e que sejam de responsabilidade da Emissora;



- XVIII. manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações prestadas nesta Escritura de Emissão, no que for aplicável;
- XIX. contratar, para o início da Oferta, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco para realizar a classificação de risco (*rating*) das Debêntures, devendo, ainda, com relação a pelo menos uma agência de classificação de risco, (a) atualizá-la anualmente, até a Data de Vencimento; (b) divulgar ou permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; (c) entregar ao Agente Fiduciário os relatórios de classificação de risco preparados pela agência de classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de seu recebimento pela Emissora; e (d) comunicar em até 01 (um) dia útil ao Agente Fiduciário qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco das Debêntures, a Emissora deverá (i) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos Debenturistas, bastando notificar o Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's ou a Fitch ou a Moody's; ou (ii) notificar o Agente Fiduciário e convocar assembleia geral de Debenturistas para que estes definam a agência de classificação de risco substituta;
- XX. informar o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das suas demonstrações financeiras que resulte em impacto relevante nos critérios e parâmetros de cálculo dos Índices Financeiros, convocando na data da ciência a respectiva assembleia geral de Debenturistas pela Emissora;
- XXI. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura desta Escritura de Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas;
- XXII. enviar para o sistema de informações periódicas e eventuais da CVM, na data de seu recebimento, o relatório elaborado pelo Agente Fiduciário a que se refere a Cláusula 8.5., inciso XII, abaixo;
- XXIII. notificar, em até 01 (um) dia útil, o Agente Fiduciário da convocação de qualquer assembleia geral de Debenturistas pela Emissora, bem como do respectivo edital de convocação e da proposta a ser submetida na referida assembleia geral de Debenturistas;

# DUCE SP

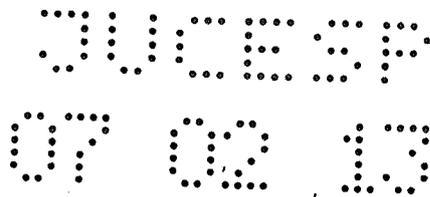
## 07 00 13

- XXIV. realizar o cálculo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, o qual será disponibilizado pelo Agente Fiduciário, sempre que solicitado pelos Debenturistas; e
- XXV. comparecer às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitada.

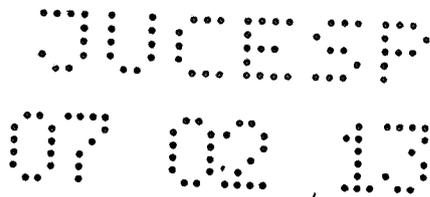
### 8. AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1 A Emissora nomeia e constitui agente fiduciário da emissão objeto desta Escritura de Emissão, qualificado no preâmbulo desta Escritura de Emissão, que assina na qualidade de Agente Fiduciário e interveniente, que, neste ato, e na melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, representar a comunhão dos Debenturistas perante a Emissora, declarando que:

- I. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- II. conhece e aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todos os seus termos e condições;
- III. está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- IV. a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- V. esta Escritura de Emissão constitui obrigação válida e eficaz do Agente Fiduciário e exequível de acordo com os seus termos;
- VI. verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão;
- VII. é uma instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- VIII. está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- IX. não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, ou, em caso de alteração, a que vier a substituí-la ("Instrução CVM 28"), e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- X. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;



- XI. não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções; e
  - XII. assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 10 da Instrução CVM 28, tratamento equitativo a todos os debenturistas de eventuais emissões de debêntures realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.
- 8.2 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento ou, caso ainda restem obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão inadimplidas após a Data de Vencimento, até que todas as obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão sejam integralmente cumpridas, ou, ainda, até sua efetiva substituição.
- 8.3 Em caso de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, aplicam-se as seguintes regras:
- I. é facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em assembleia geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim;
  - II. caso o Agente Fiduciário não possa continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato à Emissora e aos Debenturistas, solicitando sua substituição;
  - III. caso o Agente Fiduciário renuncie às suas funções, deverá permanecer no exercício de suas funções até que um agente substituto seja indicada pela Emissora, seja aprovado pela assembleia geral de Debenturistas e assuma efetivamente as suas funções;
  - IV. será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, assembleia geral de Debenturistas, para a escolha do novo agente fiduciário, que poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, ou pela CVM; na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo aqui previsto, caberá à Emissora efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário;
  - V. a substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário



(a) está sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 9º da Instrução CVM 28; e (b) deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão;

- VI. os pagamentos ao Agente Fiduciário substituído serão efetuados observando-se a proporcionalidade ao período da efetiva prestação dos serviços;
- VII. o agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, caso (a) a Emissora não tenha concordado com o novo valor da remuneração do agente fiduciário proposto pela assembleia geral de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima; ou (b) a assembleia geral de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima não deliberar sobre a matéria;
- VIII. o agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la à Emissora e aos Debenturistas nos termos da Cláusula 6.27 acima; e
- IX. aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos emanados da CVM.
- 8.4 Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade, receberá a seguinte remuneração ("Remuneração do Agente Fiduciário"):
- (a) R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), pagos em parcelas iguais, anuais e sucessivas, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) dia útil após a assinatura desta Escritura de Emissão, e os demais pagamentos nas mesmas datas dos anos subsequentes.
- 8.4.1 Os valores mencionados na alínea (a) da Cláusula 8.4 acima serão reajustados pela variação acumulada do IGPM, ou na falta deste, ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A Remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após a Data de Vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.
- 8.4.2 A Remuneração do Agente Fiduciário será acrescida dos valores relativos aos tributos que incidam sobre esta remuneração, quais sejam: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), bem como quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a Remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda), conforme alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 8.4.3 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida a título de

# DUCEAP

## 07 00 13

Remuneração do Agente Fiduciário, os valores em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGPM, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

8.4.4 O Agente Fiduciário será reembolsado pela Emissora por todas as despesas razoáveis que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, imediatamente após a entrega dos documentos comprobatórios neste sentido, desde que tais despesas tenham sido, sempre que possível, previamente aprovadas pela Emissora, as quais serão consideradas aprovadas caso a Emissora não se manifeste no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da data de apresentação da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário, incluindo despesas com:

- (a) publicação de relatórios, editais de convocação, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (b) extração de certidões;
- (c) despesas com *conference calls* e contatos telefônicos;
- (d) locomoções entre cidades e estados e respectivas hospedagens e alimentações, quando necessárias ao desempenho das funções; e
- (e) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

8.4.4.1 Não obstante o disposto na Cláusula 8.4.4 acima, exclusivamente na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento o Agente Fiduciário poderá ser reembolsado de despesas não aprovadas previamente pela Emissora, desde que estas tenham sido incorridas para proteger direitos dos Debenturistas ou em razão de obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão. O Agente Fiduciário fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso não tenham sido previamente aprovadas e realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero, e (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

8.4.5 O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento da Remuneração do Agente Fiduciário por um período superior a 60 (sessenta) dias, solicitar aos Debenturistas

DUCE SP  
07 02 13

adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas, despesas estas que deverão ser adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, e, posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, (a) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia aos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência, bem como sua remuneração; e (b) excluem os Debenturistas impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Debenturistas ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Debenturistas que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Debenturistas que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação.

8.5 Além de outros previstos em lei, na regulamentação da CVM e nesta Escritura de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- I. proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- II. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- III. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- IV. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando para sanar eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha tido conhecimento;
- V. promover nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura de Emissão e as averbações de seus eventuais aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes, sem prejuízo da incorrência da Emissora no descumprimento de obrigação não pecuniária;
- VI. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das

# DUCE SP

## 07 02 13

- informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- VII. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
  - VIII. solicitar, quando considerar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública;
  - IX. solicitar, quando considerar necessário e desde que permitido pela legislação aplicável, auditoria extraordinária na Emissora;
  - X. convocar, quando necessário, assembleia geral de Debenturistas nos termos da Cláusula 9.3 abaixo;
  - XI. comparecer à assembleia geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
  - XII. elaborar e colocar à disposição dos Debenturistas relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, que deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
    - (a) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
    - (b) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período;
    - (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora;
    - (d) posição da Oferta ou colocação das Debêntures no mercado;
    - (e) resgate, amortização e pagamentos realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
    - (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
    - (g) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
    - (h) cumprimento das demais obrigações assumidas pela Emissora nos termos desta Escritura;
    - (i) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário; e

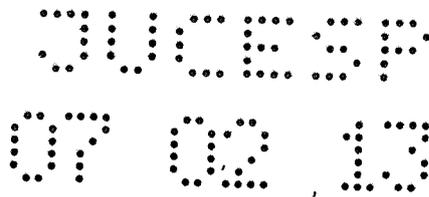
DUCE SP  
07 02 13

- (j) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões previstos no artigo 12, inciso XVII, alínea (k), da Instrução CVM 28, indicando:
- i. denominação da companhia ofertante;
  - ii. valor da emissão;
  - iii. quantidade de debêntures emitidas;
  - iv. espécie;
  - v. prazo de vencimento das debêntures;
  - vi. tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; e
  - vii. eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período.
- XIII. disponibilizar o relatório a que se refere o inciso XII acima até 30 de abril de cada ano ao menos na sede da Emissora, no escritório do Agente Fiduciário, na CVM, na CETIP, na BM&FBOVESPA e na sede do Coordenador Líder;
- XIV. divulgar as informações referidas no inciso (xii), item (j) acima em sua página na Internet tão logo delas tenha conhecimento;
- XV. publicar, às expensas da Emissora, nos termos da Cláusula 6.26 acima, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório a que se refere o inciso XII acima encontra-se à disposição nos locais indicados no inciso XIII acima;
- XVI. manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Emissora, o Escriturador Mandatário, o Banco Liquidante da Emissão, a CETIP e/ou a BM&FBOVESPA, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora e os Debenturistas, mediante subscrição e integralização das Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Escriturador Mandatário, o Banco Liquidante da Emissão, a CETIP e/ou a BM&FBOVESPA a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- XVII. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, inclusive daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer, e os Índices Financeiros, conforme informações públicas disponíveis e/ou obtidas junto aos administradores da Emissora, informado prontamente aos Debenturistas as eventuais

DUCE SP  
07 00 10

inadimplências verificadas;

- XVIII. notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que a notificação discriminará as providências judiciais e extrajudiciais que o Agente Fiduciário tenha tomado para acautelar e proteger os interesses da comunhão dos Debenturistas. Comunicação de igual teor deve ser enviada à Emissora, à CVM, à CETIP e à BM&FBOVESPA;
- XIX. fazer com que a Emissora cumpra sua obrigação de manter contratada uma agência de classificação de risco para atualização do relatório de classificação de risco das Debêntures nos termos da Cláusula 7.1 inciso XIX acima;
- XX. disponibilizar o Valor Nominal Unitário das Debêntures, calculado pela Emissora, aos Debenturistas e aos participantes do mercado através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*; e
- XXI. acompanhar a manutenção dos Índices Financeiros, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.
- 8.6 No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, não sanado nos prazos previstos na Cláusula 6.25 acima, conforme aplicáveis, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Debenturistas, devendo para tanto:
- I. declarar, observadas as condições desta Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
  - II. requerer a falência da Emissora se não existirem garantias reais;
  - III. tomar quaisquer outras providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos; e
  - IV. representar os Debenturistas em processo de falência ou recuperação judicial, ou recuperação extrajudicial da Emissora.
- 8.7 Observado o disposto nas Cláusulas 6.25.1 a 6.25.4 acima, o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 8.6, incisos I, II e III acima, se, convocada a assembleia geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em circulação. Na hipótese da Cláusula 8.6 acima, inciso IV, será suficiente a deliberação da maioria das Debêntures em circulação.
- 8.8 Sem prejuízo de seu dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos



encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

- 8.9 O Agente Fiduciário somente agirá ou manifestar-se-á nos limites da Instrução CVM n.º 28 e conforme disposto nesta Escritura de Emissão, bem como de acordo com orientações recebidas dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral, especialmente, mas não se limitando a, matérias que criem responsabilidades para os Debenturistas ou exonerem terceiros de obrigações para com estes.
- 8.10 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre qualquer fato relacionado à Emissão, à Oferta e às Debêntures que seja de competência de definição pelos Debenturistas, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Debenturistas. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações a ele transmitidas pelos Debenturistas e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Debenturistas ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo definido na Instrução CVM 28 e na Lei das Sociedades por Ações, estando o Agente Fiduciário isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.
- 8.11 Na data de celebração da presente Escritura de Emissão e com base no organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário declara, para os fins do parágrafo 2º do artigo 10 da Instrução CVM 28, que presta serviços de agente fiduciário na 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, da Emissora ("Primeira Emissão"). Foram emitidas no âmbito da Primeira Emissão 20.000 (vinte mil) debêntures, com vencimento em 1º de junho de 2014, no valor de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Não foram dados bens em garantia. Até a presente data, não ocorreram quaisquer eventos de resgate, amortização extraordinária, conversão, repactuação ou inadimplemento de tais debêntures da Primeira Emissão, exceto pela amortização programada nos termos da respectiva escritura de emissão.

## 9. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

9.1 Os Debenturistas de cada Série poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas da respectiva

# DUCE SP

## 07 02 13

Série.

- 9.2 As assembleias gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, da respectiva Série ou pela CVM.
- 9.3 A convocação das assembleias gerais de Debenturistas se dará mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 6.26 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão.
- 9.4 As assembleias gerais de Debenturistas de cada uma das Séries instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em circulação da respectiva Série e, em segunda convocação, com qualquer quorum.
- 9.5 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas de cada uma das Séries, a cada Debênture em circulação da respectiva Série caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 9.5.1 abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas da respectiva Série representando, no mínimo, a 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação da respectiva Série.
- 9.5.1 Não estão incluídos no quorum a que se refere a Cláusula 9.5 acima:
- I. os quoruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura de Emissão; e
  - II. as alterações relativas às características das Debêntures de ambas as Séries, ou relativas às características de uma Série específica, conforme o caso, como por exemplo (a) dos quoruns previstos nesta Escritura de Emissão; (b) da Remuneração (exceto no que diz respeito ao quorum específico previsto na Cláusula 6.15.1.2 acima); (c) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão devidos aos Debenturistas; (d) do prazo de vigência das Debêntures; (e) da espécie das Debêntures de ambas as Séries; (f) da criação de evento de repactuação; ou (g) de quaisquer dos termos previstos na Cláusula 6.25 e suas subcláusulas; as quais deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação da respectiva Série.
- 9.6 Para os fins de cálculo dos quoruns de instalação e de deliberação nos termos desta Escritura de Emissão, "Debêntures em circulação" significam todas as Debêntures subscritas e não resgatadas da respectiva Série, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou

# DUCESP

## 07 02 13

indiretamente, à Emissora ou a qualquer controladora ou controlada, direta ou indireta, da Emissora ou qualquer de seus diretores ou conselheiros, seus cônjuges e respectivos parentes até segundo grau.

- 9.7 Observadas as disposições da Cláusula 7.1 acima, inciso XXV, será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias gerais de Debenturistas.
- 9.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer às assembleias gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.
- 9.9 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

### 10. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

#### 10.1 A Emissora neste ato declara que:

- I. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta, de acordo com as leis brasileiras;
- II. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive as societárias e regulatórias, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- III. os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- IV. esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade entre a Emissora e o(s) Coordenador(es), em observância ao princípio da boa-fé;
- VI. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a Oferta (a) não infringem seu estatuto social; (b) exceto por infrações que não causem um Efeito Adverso Relevante, não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte ou pelo qual qualquer de seus bens e propriedades esteja vinculados;

# DUCESP

## 07 00 13

- (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não infringem qualquer disposição legal a que a Emissora ou qualquer de seus bens esteja sujeito; e (e) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou qualquer de seus bens ou propriedades;
- VII. as demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2009, 2010, 2011 e ao período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2012, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis determinadas pela regulamentação aplicável;
- VIII. exceto pelas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações que estejam sendo questionadas pela Emissora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante, está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- IX. exceto conforme informado no Formulário de Referência, tem, nesta data, todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- X. exceto conforme informado no Formulário de Referência, inexistem (a) descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer ação judicial, procedimento judicial ou extrajudicial, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, que possa ter ou causar um Efeito Adverso Relevante;
- XI. exceto pelas obrigações que estão sendo questionadas pela Emissora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante, está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- XII. o registro de companhia aberta da Emissora está atualizado perante a CVM, e suas informações ali contidas e tornadas públicas estão atualizadas até a presente data; e

DUCESP  
07 00 13

XIII. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções.

11. DESPEAS

11.1 Correrão por conta da Emissora todos os custos incorridos com a Oferta ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Debêntures, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador Mandatário, o Banco Liquidante da Emissão e de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus eventuais sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

12.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.

12.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura de Emissão, as partes obrigam-se a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura de Emissão, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

12.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerada mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

12.5 As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 585, incisos I e II, da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

12.6 Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui

JUCESP  
07 de 10

assumidas, nos termos dos artigos 461, 621 e 632 do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

13 FORO

- 13.1 Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 27 de dezembro de 2012

(As assinaturas seguem nas 3 (três) páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

JO 2º  
J AMAR  
Almeida  
Autorizado

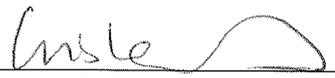
DUCEAP  
07 02 13

Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., entre Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

ORCPN E TABELIÃO DO 290º SUBDISTRITO - SANTO AMARO

ORCPN E TABELIÃO DO 290º SUBDISTRITO - SANTO AMARO

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

  
Nome: Cristina Anne Betts  
Cargo: Diretora Financeira e de Relações com Investidores

  
Nome: Dilene Rodrigues Teixeira  
Cargo: Diretora Jurídica

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 29º SUBDISTRITO SANTO AMARO  
Av. Vereador José Diniz, 469 - Santo Amaro - São Paulo/SP - CEP: 04603-000 - TEL.: (11)5545-3166  
Valdir Gonçalves - OFICIAL / TABELIÃO

Reconheço por semelhança as firmas de (1) CRISTINA ANNE BETTS e (1) DILENE RODRIGUES TEIXEIRA, em documentos com valor econômico, conforme padrões depositados nesta Serventia.  
São Paulo, 14 de janeiro de 2013. Selo(s) 2 Alus:1043AA-165667  
Em testemunho da verdade.

TÍTULO R\$ 13,00; DTG: 2; 195652371406370306982-0224  
AA722532  
ORCPN E TABELIÃO DO 290º SUBDISTRITO - SANTO AMARO  
Alam Moreira de Almeida  
Escrevente Autorizado

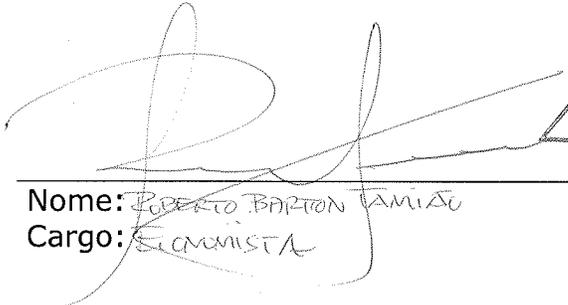
ORCPN E TABELIÃO DO 290º SUBDISTRITO - SANTO AMARO  
Alam Moreira de Almeida  
Escrevente Autorizado  
1043AA165667



DUCEAP

Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., entre Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

  
Nome: ROBERTO BARTON TAMIÃO  
Cargo: SCAMISTA

**12º TABELIÃO de NOTAS**  
CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS  
Alameda Santos, 1.470 - São Paulo - SP - Cep 01418-900  
BEL HOMERO SANTI - TABELIÃO - Tel. (11) 3544-6277 - Fax (11) 3284-6362

Reconheço por semelhança a firma: ROBERTO BARTON TAMIÃO,  
a qual confere com o padrão depositado em Cartório.  
São Paulo, 15 de Janeiro de 2013  
Em testemunho da verdade.  
Cleber Gonçalves - Escrevente Autorizado  
1301151102035 Firmas:R\$ 6,50, Total:R\$ 6,50

**Cartório Tabelião do Brasil**  
Estado de São Paulo  
CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS  
Alameda Santos, 1470 - São Paulo - SP  
Cleber Gonçalves  
Escrevente Autorizado  
1042A/761336

# JUCESP

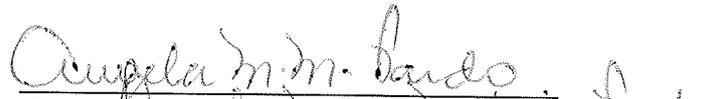
## 07 02 13

Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., entre Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

Testemunhas:



Nome: Enide Daré  
Id.: CPF: 003.193.848-16  
CPF: RG: 6.700.359-X - SSP/SP



Nome: Angélica Maria Monique Darde  
Id.: 10.463.850 - SSP/SP  
CPF: 3052.261.768-99

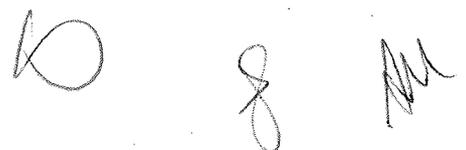


SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA  
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO  
DE SÃO PAULO  
DEBÊNTURE  
CERTIFICO O REGISTRO  
SOB O NÚMERO GISELA SIMIEMA CESCHIN  
SECRETÁRIA GERAL

ED001101-0/000



JUCESP





## **ADIANTAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª  
EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE  
QUIROGRAFÁRIA, DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**

*entre*

**IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.,**  
*como Emissora*

*e*

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,**  
*representando a comunhão dos titulares das Debêntures*

---

Datado de  
13 de fevereiro de 2013

---



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**

São partes neste "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." ("Aditamento"):

I. como emissora e ofertante das Debêntures (conforme abaixo definido):

**IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob o n.º 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.095.618, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Companhia"); e

II. como agente fiduciário representando a comunhão dos titulares das Debêntures ("Debenturistas"):

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº. 4.200, Bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 17.343.682/0001-38, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário");

Emissora e Agente Fiduciário quando em conjunto, "Partes" e individualmente, "Parte";

**CONSIDERANDO** que, na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 27 de dezembro de 2012 ("RCA"), cuja ata foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Valor Econômico" em 28 de dezembro de 2012 e arquivada na JUCESP em 07 de fevereiro de 2013, sob o n.º 69.509/13-0, foi aprovada a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Emissora, composta por até 40.000 (quarenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária ("Debêntures"), perfazendo o montante total de até R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações" e "Emissão", respectivamente);

**CONSIDERANDO** que, em 27 de dezembro de 2012 as partes celebraram o "Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." ("Escritura de Emissão"), a qual foi arquivada perante a JUCESP em 07 de fevereiro de 2013, sob o n.º ED001101-0/000;

**CONSIDERANDO** que, conforme previsto na Escritura de Emissão, foi realizado em 07 de fevereiro de 2013 o procedimento de coleta de intenções de investimento organizado pelos Coordenadores nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Procedimento de Bookbuilding", respectivamente), no qual foram definidas: (i) a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada Série, (ii) a taxa final dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Primeira Série, e (iii) a taxa final dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série.

**RESOLVEM** as Partes aditar a Escritura de Emissão, por meio do presente Aditamento, observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

**1. AUTORIZAÇÃO**

1.1 O presente Aditamento é celebrado de acordo com a autorização da RCA na qual, além de deliberados e aprovados os termos e condições da Emissão e das Debêntures, foi autorizada a Diretoria da Emissora a negociar e praticar todos os atos relativos às Debêntures.

**2. REGISTRO DO ADITAMENTO**

2.1 O presente Aditamento será registrado na JUCESP, de acordo com o disposto no artigo 62, II, da Lei das Sociedades por Ações.

**3. ALTERAÇÕES**

3.1 As Partes, por meio deste Aditamento, acordam em:

3.1.1. Alterar a Cláusula 2.1, I e II da Escritura de Emissão, que passa a vigorar com a seguinte redação:

I. *arquivamento e publicação da ata da RCA. A ata da RCA foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal "Valor Econômico" em 28 de dezembro de 2013 e arquivada na JUCESP em 07 de fevereiro de 2013, sob o n.º 69.509/13-0, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações")*;

II. *inscrição desta Escritura de Emissão. Esta Escritura de Emissão foi inscrita na JUCESP em 07 de fevereiro de 2013, sob o n.º ED001101-0/000, nos termos do artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações*;

3.1.2. Alterar as Cláusulas 5.1 e 5.1.1 da Escritura de Emissão, as quais passam a vigorar com a seguinte redação:

*5.1 Regime de Colocação. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob o regime misto de colocação, sendo que (i) as Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo) contarão com garantia firme de colocação do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI" ou "Coordenador Líder"), Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual") e Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander" e, em conjunto com BTG Pactual e com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), no montante de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), a ser dividido de forma não solidária na proporção de 1/3 (um terço) para cada Coordenador, e (ii) as Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo) que não sejam objeto da garantia firme mencionada no*

item (i) anterior, no montante de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões), e as Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo), no montante de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação ("Oferta"), nos termos do "Contrato de Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da 4ª Emissão da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." ("Contrato de Distribuição").

5.1.1. As Debêntures Adicionais (conforme abaixo definidas) serão objeto de distribuição sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.1.3. Alterar a Cláusula 5.3.4 da Escritura de Emissão, que passa a vigorar com a seguinte redação:

5.3.4. O Plano de Distribuição contemplará as Debêntures Adicionais, observado que estas Debêntures também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços.

3.1.4 Alterar as Cláusulas 5.4, 5.4.1 e 5.4.2 da Escritura de Emissão, as quais passam a vigorar com a seguinte redação:

5.4. Coleta de Intenções de Investimento. Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, em que se verificou, junto aos investidores, a demanda pelas Debêntures em diferentes níveis de taxas de juros, de forma que se definiu (i) a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada Série, (ii) a taxa final dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Primeira Série (conforme abaixo definido), e (iii) a taxa final dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série ("Procedimento de Bookbuilding").

5.4.1. Puderam participar do Procedimento de Bookbuilding os investidores do Público Alvo (conforme definido abaixo), incluindo (i) acionistas, controladores ou administradores da Emissora; (ii) controladores ou administradores dos Coordenadores; (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (iv) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o segundo grau de qualquer uma das pessoas referidas nas alíneas (i) a (iii) acima (em conjunto, "Pessoas Vinculadas"), até o limite de 100% (cem por cento) do valor da Oferta. Como foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Debêntures, não foi permitida a colocação de Debêntures perante investidores que fossem Pessoas Vinculadas, tendo sido as intenções de investimento apresentadas por tais investidores automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

5.4.2. O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão e divulgado por meio do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

3.1.5. Alterar a Cláusula 6.2. da Escritura de Emissão, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*6.2. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R\$450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão, observado que o montante inicial de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) foi aumentado em virtude do exercício parcial da Opção de Debêntures Adicionais (conforme definidas abaixo), sendo que (i) o valor total da Primeira Série será de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), e (ii) o valor total da Segunda Série será de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando as Debêntures Adicionais.*

3.1.6. Alterar a Cláusula 6.3. da Escritura de Emissão, que passa a ter seus itens (i) e (ii) excluídos e a vigorar com a seguinte redação:

*6.3. Quantidade. Serão emitidas 45.000 (quarenta e cinco mil) Debêntures, sendo 40.000 (quarenta mil) debêntures na primeira Série ("Debêntures da Primeira Série") e 5.000 (cinco mil) debêntures na segunda série ("Debêntures da Segunda Série"), considerando as Debêntures Adicionais (conforme definidas abaixo), de acordo com a demanda verificada por meio do Procedimento de Bookbuilding, observado que foi mantida a quantidade mínima de 35.000 (trinta e cinco mil) Debêntures na Primeira Série.*

*6.3.1 Excluído.*

*6.3.2. Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Adicionais) não foi acrescida em 15% (quinze por cento), ou seja, em 6.000 (seis mil) Debêntures suplementares ("Debêntures Suplementares"), conforme opção outorgada pela Emissora aos Coordenadores nos termos do Contrato de Distribuição, que poderia ser exercida pelos Coordenadores em comum acordo com a Emissora na data de conclusão do Procedimento de Bookbuilding ("Opção de Lote Suplementar").*

*6.3.3. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Suplementares) foi acrescida em 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento), ou seja, em 5.000 (cinco mil) Debêntures adicionais ("Debêntures Adicionais"), a critério da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores, na data de conclusão do Procedimento de Bookbuilding ("Opção de Debêntures Adicionais").*

*6.3.4. As Debêntures Adicionais foram integralmente alocadas, a critério da Emissora em conjunto com os Coordenadores, na Primeira Série (conforme abaixo definidas).*

3.1.7 Alterar a Cláusula 6.4 da Escritura de Emissão, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*6.4. Séries. A emissão será realizada em 2 (duas) séries ("Primeira Série" e "Segunda Série", sendo, em conjunto, referidas como "Séries").*

3.1.8 Alterar a Cláusula 6.15.1 da Escritura de Emissão, que passa a vigorar com a seguinte redação:

6.15.1 Remuneração das Debêntures da Primeira Série. As Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 0,82% (oitenta e dois centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, definida de acordo com o Procedimento de Bookbuilding ("Sobretaxa", e, "Juros Remuneratórios das Debêntures da Primeira Série", respectivamente), calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento ("Remuneração das Debêntures da Primeira Série"). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

$J$  = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida em cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

$VNe$  = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada Debênture da Primeira Série, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

$\text{FatorJuros}$  = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Sendo que:

$\text{Fator DI}$  = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado da Data de Emissão ou da data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a respectiva data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

Sendo que:

$n$  = número total de Taxas DI-Over consideradas na apuração do produtório, sendo " $n$ " um número inteiro;

$k$  = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até  $n$ ;



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

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

Sendo que:

$DI_k$  = Taxa DI de ordem  $k$  divulgada pela CETIP, expressa na forma percentual ao ano, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Sendo que:

spread = 0,8200; e

$n$  = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data atual, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP.

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

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

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casa decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

3.1.9 Alterar a Cláusula 6.15.2 da Escritura de Emissão, que passa a vigorar com a seguinte redação:

6.15.2 Remuneração das Debêntures da Segunda Série. As Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente a uma sobretaxa de 4,31% (quatro inteiros e trinta e um centésimos por cento) ao ano, conforme definida no Procedimento de Bookbuilding ("Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o

 7

caso, a partir da Data da Emissão ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme aplicável, calculado em regime de capitalização composta, de forma pro rata temporis por dias úteis, e pagos anualmente, conforme definido na fórmula abaixo ("Remuneração das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "Remuneração").

3.1.10 Alterar a Cláusula 6.15.2.2 da Escritura de Emissão, que passa a vigorar com a seguinte redação:

6.15.2.2. O cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = \{VNa \times [FatorJuros-1]\}$$

onde,

*J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento. "Período de Capitalização" significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, inclusive, e termina na primeira Data do Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série ou da primeira Data do Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, exclusive; para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série ou da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, inclusive, e termina na data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série ou, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso;*

*VNa = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;*

*FatorJuros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a seguinte fórmula:*

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

$taxa = 4,3100;$

*DP = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior e a data atual, sendo "DP" um número inteiro;*

#### **4. Ratificações**

4.1 Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas na Escritura de Emissão, que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

#### **5. Disposições Gerais**

5.1 Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Segunda acima, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

5.2 Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

5.3 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora neste Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

5.4 Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

5.5 O presente Aditamento e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes, do Código de Processo Civil.

#### **6. FORO**

6.1. Fica eleito o foro central da Comarca da Capital da Cidade do São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2013.

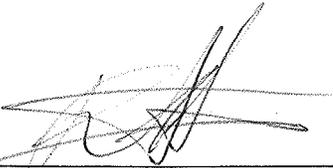
(As assinaturas seguem nas 3 (três) páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)



Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., celebrado entre Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

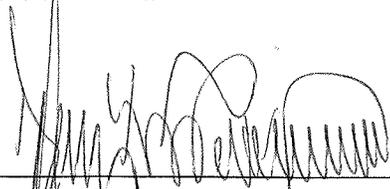
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.



---

Nome:

Cargo: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A  
Rodolpho Freitas  
Vice-Presidente Comercial



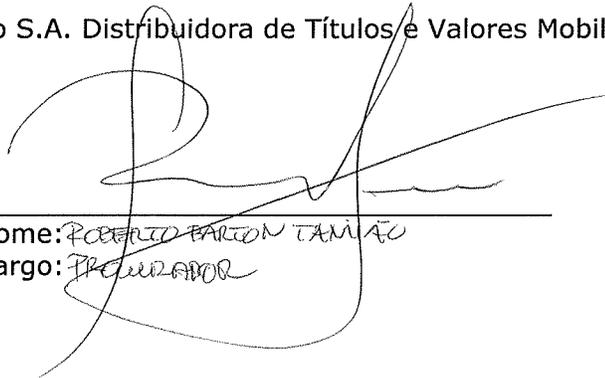
---

Nome:

Cargo: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A  
Dilene Rodrigues Teixeira  
Diretora Jurídica

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., celebrado entre Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários



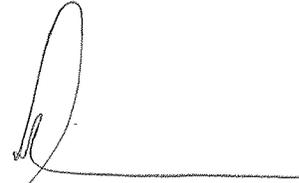
Nome: ROBERTO BARTON TAMÃO  
Cargo: TITULAR

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., celebrado entre Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

Testemunhas:



Nome: Felipe N. H. Giannamari  
Id.: 47.895.570-4  
CPF: 232.039.698-84



Nome: Silvana Ap. N. do Nascimento  
Id.: RG 12.722.595-8/SSP-SP  
CPF: 052.393.268-51



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## Fitch Atribui 'AA+(bra)' à Quarta Emissão de Debêntures da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

28 Dez 2012 14h08

Fitch Ratings – São Paulo, 28 de dezembro de 2012: A Fitch Ratings atribuiu, hoje, o Rating Nacional de Longo Prazo 'AA+(bra)' (AA mais (bra)) à proposta da quarta emissão de debêntures quirografárias da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (Iguatemi). O montante da emissão proposta é de até BRL400 milhões, com duas séries, sendo uma de, no mínimo, BRL350 milhões e outra de, no máximo, BRL50 milhões, com vencimentos, respectivamente, em 2020 e 2021. O montante final dependerá das condições de mercado. Os recursos serão utilizados principalmente para financiar o plano de investimento da companhia.

A Fitch atualmente classifica a Iguatemi com Rating Nacional "AA+(bra)' (A mais (bra)), com Perspectiva Estável.

O rating da Iguatemi reflete sua forte posição de negócios no mercado brasileiro de shopping centers, com participações em 13 shoppings e três edifícios corporativos. Em 30 de setembro de 2012, a companhia administrava uma área bruta locável (ABL) de 491 mil metros quadrados (m<sup>2</sup>), dos quais 281 mil m<sup>2</sup>são próprios. Os sólidos fundamentos do setor brasileiro de shopping centers no médio prazo estão positivamente considerados no rating, tendo em vista a escassez de espaço locável de varejo de qualidade no país. A solidez e o histórico do grupo controlador, a Jereissati Participações S.A., também são relevantes para o rating .

O rating da Iguatemi incorpora ainda a estável e previsível geração de caixa da companhia, a sólida liquidez, a baixa alavancagem líquida e a base diversificada de receita de propriedades comerciais. As necessidades de capital de giro são baixas, já que os locatários são responsáveis pela maior parte das despesas de manutenção. O rating considera a estratégia de crescimento orgânico da Iguatemi e o agressivo plano de investimentos para o período 2012-2014, que deve resultar em geração de caixa livre (FCF) negativa e em modesta elevação de sua alavancagem líquida. A sólida posição de liquidez da Iguatemi e a ampla reserva de ativos desonerados devem assegurar recursos adequados para o plano de investimentos.

### Sólidos Fundamentos do Setor

A estratégia de negócios da Iguatemi tem como alvo os segmentos de renda média a alta. As favoráveis tendências demográficas do Brasil, a classe média emergente e o crescente consumo de varejo, combinado com baixos patamares de penetração de espaço varejista de qualidade, suportam a estratégia e estão contemplados no rating da companhia. No futuro próximo, as taxas de crescimento da receita do setor devem ser mais moderadas em relação aos níveis recentes. Em geral, os operadores de shopping centers no Brasil têm demonstrado certa resiliência a desacelerações da economia devido a estruturas de locação com componentes de ajustes fixos e de inflação, o que reduz a volatilidade da geração da receita e de fluxo de caixa.

### Tendências Operacionais Positivas

As vendas consolidadas dos locatários da Iguatemi totalizaram BRL7,4 bilhões em 2011 e BRL5,7 bilhões, no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2012. Estes níveis de vendas representam incrementos de, respectivamente, 18% e 14%, em comparação com os mesmos períodos anteriores. O crescimento das vendas nos últimos 21 meses reflete a forte demanda por espaço de locação, como demonstram os altos níveis de ocupação mantidos pelo Iguatemi -- cerca de 97% durante os últimos anos. Isto tem permitido um incremento

médio das taxas locação, em valores reais, de aproximadamente 12%. Essa melhoria tem ocorrido apesar da previsão de crescimento de apenas 1,5% do Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil.

A Iguatemi tem gerenciado os custos de ocupação de forma a mantê-los em patamares razoáveis, de cerca de 10% do total de vendas, no período de nove meses encerrado em setembro de 2012, e as taxas de inadimplência, abaixo de 2%. O portfólio de locação tem vencimentos escalonados de contratos, com aproximadamente 60% dele vencendo acima de dois anos. A grande maioria dos contratos de locação com vencimento nos próximos dois anos deve ser renovada, segundo projeções da Fitch.

### **Margens Elevadas e Receitas Estáveis**

As receitas líquidas da Iguatemi referentes ao período de doze meses encerrado em 30 de setembro de 2012, 2011 e 2010 foram de BRL387 milhões, BRL330 milhões e BRL264 milhões, respectivamente. Pagamentos de aluguéis fixos representaram cerca de 68% das receitas líquidas da Iguatemi, enquanto reembolsos de locatários significaram 11% adicionais no total das receitas líquidas. Estes pagamentos de locatários cobrem confortavelmente os custos e taxas de administração das propriedades comerciais da companhia, resultando em estáveis margens de EBITDA, de cerca de 70%. A geração de caixa, medida pelo EBITDA, foi de BRL278 milhões, no período de doze meses encerrado em 30 de setembro de 2012.

As receitas da companhia são estáveis, dadas as características do portfólio de locação, que propicia uma base estável de receita fixa de aluguel e de vencimentos das locações. Os vinte maiores locatários da Iguatemi representam menos de 10% de suas receitas.

### **Sólida Posição de Liquidez; Nível Alto de Ativos Desonerados**

Em 30 de setembro de 2012, a Iguatemi apresentava uma dívida total de BRL1,4 bilhão, composta por debêntures locais (BRL769 milhões), financiamento do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) (BRL334 milhões) e empréstimos bancários (BRL258 milhões). A dívida com garantia da companhia, de BRL330 milhões, representa aproximadamente 25% da dívida total, que é inteiramente denominada em moeda local, o que reduz o risco cambial, já que suas receitas também são denominadas em moeda local. A dívida da companhia tem prazo médio de três anos.

A liquidez da Iguatemi é forte, devido à sólida posição de caixa, ao administrável perfil de pagamento da dívida e ao alto nível de ativos desonerados. Em 30 de setembro de 2012, a posição de caixa da companhia era de BRL758 milhões, que cobria confortavelmente seus repagamentos de dívida, de BRL14 milhões, BRL156 milhões e BRL171 milhões, vencidos, respectivamente, no quarto trimestre de 2012, em 2013 e em 2014. A expectativa é que a Iguatemi mantenha posição de caixa no intervalo de BRL500 milhões a BRL1,0 bilhão entre 2012 e 2014.

A ABL própria da companhia era de 281 mil m<sup>2</sup>, em 30 de setembro de 2012, com valor de mercado de aproximadamente BRL5,5 bilhões. A Iguatemi mantém alta proporção de ativos desonerados. Aproximadamente 33% do seu ABL próprio (93 mil m<sup>2</sup>) tem sido utilizado como colateral em garantia de dívidas de BRL330 milhões. A companhia mantém uma ABL total de aproximadamente 185 mil m<sup>2</sup>, que é desonerada e possui valor de mercado estimado entre BRL3,0 bilhões e BRL3,5 bilhões. Estes ativos propiciam flexibilidade financeira, já que podem ser utilizados no futuro em apoio ao acesso a financiamentos, se necessário.

### **Alavancagem Moderada; Elevação Esperada**

O índice dívida líquida total/EBITDA foi baixo, posicionando-se em 1,8 vezes, em 30 de setembro de 2012. Este índice se compara com uma posição de dívida líquida de 1,6 vez, ao final de 2011, e uma posição líquida de caixa de 0,7 vez em 2010. Os ratings incorporam a expectativa de que a alavancagem líquida da Iguatemi se eleve para

entre 2,5 vezes e 3,0 vezes em 2014, enquanto a companhia executa seu plano de investimentos. A estratégia financeira de longo prazo da companhia é manter patamares de alavancagem líquida de 2,5 vezes ou inferior.

A Iguatemi tem um plano agressivo de investimentos, que resultará em expansão dos ativos existentes, como também em novos projetos. A companhia espera despendar BRL1,1 bilhão - líquido de luvas - em novos projetos, entre 2012 e 2014. Estes investimentos devem aumentar o ABL da companhia em aproximadamente 140 mil m<sup>2</sup> e resultar em crescimento do EBITDA para cerca de BRL450 milhões.

#### **Potenciais Ações de Rating ou Perspectiva**

Os principais fatores de direcionamento do rating incluem o ambiente macroeconômico brasileiro no qual a companhia opera. A Perspectiva Estável reflete as expectativas da Fitch quanto a Iguatemi concluir seu plano de investimentos, conforme o programado e ao alcance de patamares de EBITDA anual de cerca de BRL450 milhões ao término de 2014. A Perspectiva Estável também incorpora a visão de que a liquidez da companhia permanecerá forte, com posição de caixa entre BRL500 milhões e BRL1 bilhão, e que a sua alavancagem líquida deverá permanecer em torno de 2,5 vezes durante os próximos dois anos.

O rating da Iguatemi poderá ser positivamente afetado por melhoria significativa - já consideradas as expectativas acima - da geração de fluxo de caixa, da alavancagem e índices de liquidez e do nível de ativos desonerados, combinados com a conclusão do plano de investimento antes da programação original.

Uma ação negativa de rating poderá resultar de combinação de alguns dos seguintes fatores: atrasos nos planos de investimentos previstos para 2013 e 2014; geração mais baixa de fluxo de caixa (EBITDA) dos atuais shopping centers; e/ou aumento significativo da dívida associado com atividades de aquisições, resultando em deterioração do perfil de crédito da companhia.

Contato:

Analista principal

Jose Vertiz

Diretor

+1-212-908-0641

Fitch, Inc.

One State Street Plaza

Nova York, NY 10004

Analista secundário

José Romero

Diretor

+55-11-4504-2603

Presidente do comitê de rating

Joe Bormann, CFA

Diretor-executivo

+1-312-368-3349

Relações com a Mídia: Jaqueline Ramos de Carvalho, Rio de Janeiro, Tel: +55-21-4503-2623, E-mail: jaqueline.carvalho@fitchratings.com.

Informações adicionais disponíveis em 'www.fitchratings.com' ou 'www.fitchratings.com.br'. Os ratings acima foram solicitados pelo, ou em nome do, emissor, e, portanto, a Fitch foi compensada pela avaliação dos ratings.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- Metodologia de Ratings Corporativos (12 de agosto de 2012).

-- Metodologia de Ratings Nacionais (19 de janeiro de 2011).

---

TODOS OS RATINGS DE CRÉDITO DA FITCH ESTÃO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA NO LINK A SEGUIR AS LIMITAÇÕES E OS TERMOS DE RESPONSABILIDADE: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://fitchratings.com/understandingcreditratings). ADICIONALMENTE, AS DEFINIÇÕES E TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://www.fitchratings.com). ASSIM COMO A LISTA DE RATINGS PÚBLICOS, CRITÉRIOS E METODOLOGIAS. O CÓDIGO DE CONDUTA DA FITCH; A POLÍTICA DE CONFIDENCIALIDADE E CONFLITOS DE INTERESSE; A POLÍTICA DE SEGURANÇA DE INFORMAÇÃO (FIREWALL), COMPLIANCE E OUTRAS POLÍTICAS E PROCEDIMENTOS RELEVANTES TAMBÉM ESTÃO DISPONÍVEIS NESTE SITE, NA SEÇÃO "CÓDIGO DE CONDUTA".

A Fitch Ratings Brasil Ltda. e a Fitch Ratings Ltd. tiveram todo o cuidado na preparação deste documento. Nossas informações foram obtidas de fontes que consideramos fidedignas, mas sua exatidão e seu grau de integralidade não estão garantidos. A Fitch Ratings Brasil Ltda. e a Fitch Ratings Ltd. não se responsabilizam por quaisquer perdas ou prejuízos que possam advir de informações equivocadas. Nenhuma das informações deste relatório pode ser copiada ou reproduzida, arquivada ou divulgada, no todo ou em partes, em qualquer formato, por qualquer razão, ou por qualquer pessoa, sem a autorização por escrito da Fitch Ratings Brasil Ltda. Nossos relatórios e ratings constituem opiniões e não recomendações de compra ou venda. Reprodução Proibida.

---

Copyright © 2012 Fitch Ratings Brasil Ltda.

Praça XV de Novembro, 20 - Sala 401 B, Centro - Rio de Janeiro - CEP 20010-010. Tel.: 55-21-4503-2600 – Fax: 55-21-4503-2601  
Alameda Santos, 700, 7º andar, Cerqueira César - CEP: 01418-100 - Tel.: 55-11-4504-2600 – Fax: 55-11-4504-2601

[Código de Conduta](#) [Termos de Uso](#) [Política de Privacidade](#)

## **DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DOS COORDENADORES**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



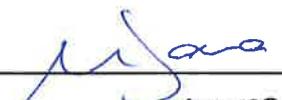
**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER  
Nos termos do art. 9º do Código ANBIMA para Atividades Conveniadas**

O **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 1450, 8º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 06.271.464/0073-93, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela distribuição pública de, inicialmente, até 40.000 (quarenta mil) debêntures nominativas escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, em até 2 (duas) séries, em regime de garantia firme e melhores esforços de colocação, da 4ª emissão da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Companhia"), com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais) na data de emissão, qual seja, 15 de fevereiro de 2013 ("Data de Emissão"), sem considerar as debêntures suplementares que venham a ser emitidas nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e as debêntures adicionais que venham a ser emitidas nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400 ("Oferta" e "Debêntures", respectivamente), ao amparo do Procedimento Simplificado para o Registro de Ofertas Públicas de Distribuição de Valores Mobiliários regido pela Instrução CVM n.º 471, de 8 de agosto de 2008, vem, nos termos do inciso XXX do parágrafo 1º do artigo 9º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Atividades Conveniadas, declarar que se obriga a observar as normas contidas no Código para Atividades Conveniadas, estando sujeito às regras e princípios nele contidos.

São Paulo, 20 de dezembro de 2012.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Nome:  
Cargo:

  
**Mauro Tukiayama**

Nome:  
Cargo:

  
**Orlando da Graça Jr.**



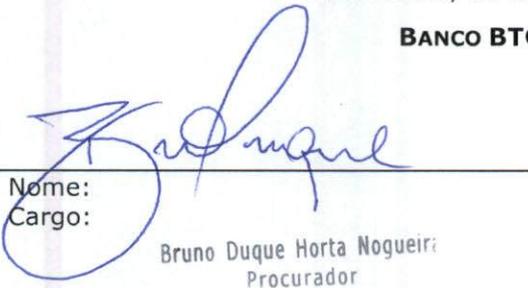


**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR**  
**Nos termos do art. 9º do Código ANBIMA para Atividades Conveniadas**

O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, CEP 04538-133, bairro Itaim Bibi, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 30.306.294/0002-26, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária responsável pela distribuição pública de, inicialmente, até 40.000 (quarenta mil) debêntures nominativas escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, em até 2 (duas) séries, em regime de garantia firme e melhores esforços de colocação, da 4ª emissão da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Companhia"), com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais) na data de emissão, qual seja, 15 de fevereiro de 2013 ("Data de Emissão"), sem considerar as debêntures suplementares que venham a ser emitidas nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e as debêntures adicionais que venham a ser emitidas nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400 ("Oferta" e "Debêntures", respectivamente), ao amparo do Procedimento Simplificado para o Registro de Ofertas Públicas de Distribuição de Valores Mobiliários regido pela Instrução CVM n.º 471, de 8 de agosto de 2008, vem, nos termos do inciso XXX do parágrafo 1º do artigo 9º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Atividades Conveniadas, declarar que se obriga a observar as normas contidas no Código para Atividades Conveniadas, estando sujeito às regras e princípios nele contidos.

São Paulo, 20 de dezembro de 2012.

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_  
Bruno Duque Horta Nogueira  
Procurador

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_  
Marcelo Bittencourt Guariento  
Procurador



**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR**  
**Nos termos do art. 9º do Código ANBIMA para Atividades Conveniadas**

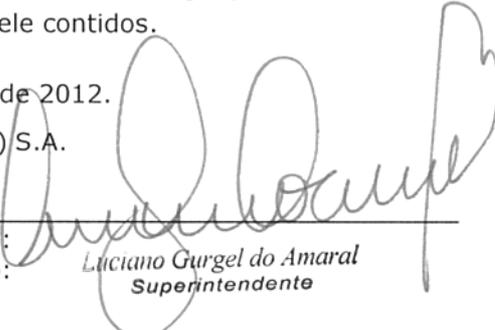
O **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima, com escritório na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.ºs 2.041 e 2.235, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição intermediária responsável pela distribuição pública de, inicialmente, até 40.000 (quarenta mil) debêntures nominativas escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, em até 2 (duas) séries, em regime de garantia firme e melhores esforços de colocação, da 4ª emissão da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Companhia"), com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais) na data de emissão, qual seja, 15 de fevereiro de 2013 ("Data de Emissão"), sem considerar as debêntures suplementares que venham a ser emitidas nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e as debêntures adicionais que venham a ser emitidas nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400 ("Oferta" e "Debêntures", respectivamente), ao amparo do Procedimento Simplificado para o Registro de Ofertas Públicas de Distribuição de Valores Mobiliários regido pela Instrução CVM n.º 471, de 8 de agosto de 2008, vem, nos termos do inciso XXX do parágrafo 1º do artigo 9º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Atividades Conveniadas, declarar que se obriga a observar as normas contidas no Código para Atividades Conveniadas, estando sujeito às regras e princípios nele contidos.

São Paulo, 20 de dezembro de 2012.

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.



Nome:  
Cargo: **Cristina Monteiro Duarte Schulman**  
DCM  
675656



Nome:  
Cargo: **Luciano Gurgel do Amaral**  
Superintendente





# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

## DECLARAÇÃO DA COMPANHIA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400/03

A **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações com registro de capital aberto na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 51.218.147/0001-93, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.095.618, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Companhia"), no âmbito de sua 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, todas nominativas e escriturais, com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais) ("Debêntures"), as quais serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente), **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

- (i) o "Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Duas Séries, da 4ª (quarta) Emissão da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." ("Prospecto Preliminar") contém, e o "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da 4ª (quarta) Emissão da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Debêntures, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes;

- (ii) (a) as informações prestadas e a serem prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, por ocasião do registro da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. (b) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Companhia e/ou que venham a integrar o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 27 de dezembro de 2012

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



Nome: Cristina Anne Betts  
Cargo: Diretora Financeira e de  
Relações com Investidores



Nome: Dilene Rodrigues Teixeira  
Cargo: Diretora Jurídica



## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

### NOS TERMOS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, Prédio Prata S/N 4º, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o n. 06.271.464/0001-19, e com escritório localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, número 1450, 8º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.271.464/0073-93, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela distribuição pública de, inicialmente, até 40.000 (quarenta mil) debêntures nominativas escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, em até 2 (duas) séries, em regime de garantia firme e melhores esforços de colocação, da 4ª emissão da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Companhia"), com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais) na data de emissão, qual seja, 15 de fevereiro de 2013 ("Data de Emissão"), sem considerar as debêntures suplementares que venham a ser emitidas nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e as debêntures adicionais que venham a ser emitidas nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400 ("Oferta" e "Debêntures", respectivamente), e considerando que:

- (i) a Companhia e o Coordenador Líder constituíram assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) para a realização da Oferta está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 03 de dezembro de 2012, a qual prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo");
- (iii) por solicitação do Coordenador Líder, a Companhia contratou os seus auditores independentes para (i) aplicação dos procedimentos previstos na Norma e Procedimento de Auditoria nº 12, de 7 de março de 2006, emitida pelo Instituto de Auditores Independentes do Brasil (IBRACON), com relação ao prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo; e (ii) emissão de carta de conforto para o Coordenador Líder;
- (iv) foram disponibilizados pela Companhia os documentos considerados, pela Companhia, relevantes para a Oferta;
- (v) além dos documentos a que se refere o item (iv) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia;





- (vi) a Companhia confirmou ter disponibilizado todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e
- (vii) a Companhia, em conjunto com o Coordenador Líder, participou da elaboração do Prospecto Preliminar e participará da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio do seu assessor legal.

O Coordenador Líder declara que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações fornecidas pela Companhia são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado durante todo prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia, que integra o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de publicação, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Debêntures, da Companhia, das suas atividades, da sua situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e
- (iii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

São Paulo, 20 de dezembro de 2012.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Nome: **Renato Ejnisman**  
Cargo:

Nome: **Luiz Galvão**  
Cargo:





# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

**DECLARAÇÃO  
PARA FINS DO ANEXO II, ITEM N.º 11 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

A **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações com registro de capital aberto na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº. 200, 9º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 51.218.147/0001-93, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.095.618, neste ato representada na forma de seu estatuto social, no âmbito de sua 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, as quais serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), **DECLARA**, em conformidade com o item n.º 11 do Anexo II da Instrução CVM 400, que se encontra devidamente registrada como companhia aberta perante a CVM e que seu registro de companhia aberta está devidamente atualizado.

São Paulo, 27 de dezembro de 2012

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

Nome: Cristina Anne Betts  
Cargo: Diretora Financeira e de  
Relações com Investidores

Nome: Dilene Rodrigues Teixeira  
Cargo: Diretora Jurídica