



**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

## IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado – CVM n.º 2049-4

Av. Brig. Faria Lima 2232, 9º andar, CEP 01452-002, São Paulo, SP

CNPJ n.º51.218.147/0001-93 – NIRE 35.300.095.618

Código ISIN n.º BR1GTADBS007



flôpex publicidade

## ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO DE DEBÊNTURES QUIROGRAFÁRIAS E NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES

Nos termos do disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, no artigo 52 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), e no aviso ao mercado publicado em 22 de maio de 2007 (“**Aviso ao Mercado**”), a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., na qualidade de emissora (“**Companhia**”), o Banco Santander Banespa S.A. (“**Coordenador Líder**”), o Banco UBS Pactual (“**UBS Pactual**”) e o Banco Citibank S.A. (“**Citibank**” e, em conjunto com o Coordenador Líder e o UBS Pactual, “**Coordenadores**”), na qualidade de instituições intermediárias, vêm a público comunicar o início da distribuição pública (“**Oferta**”), em série única, de debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações (“**Debêntures**”), da primeira emissão, perfazendo o total de

# R\$ 200.000.000,00

Classificação de Risco: **Standard & Poor’s: brAA-**

### 1. Autorização

1.1 A emissão das Debêntures e a Oferta são realizadas com base nas deliberações (i) da reunião do conselho de administração da Companhia realizado em 16 de maio de 2007, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) em 30 de maio de 2007 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 7 de junho de 2007 e no jornal “Valor Econômico” em 8, 9 e 10 de junho de 2007; e (ii) da reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 15 de junho de 2007, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 25 de junho de 2007 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “Valor Econômico” em 21 de junho de 2007.

### 2. Escritura de Emissão

2.1 A “Escritura Particular de Emissão Pública de Debêntures Quirografárias e Não Conversíveis em Ações da Primeira Emissão Pública de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.”, celebrada entre a Companhia e o Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (“**Agente Fiduciário**”), foi inscrita na JUCESP em 14 de junho de 2007, e o “Primeiro Aditamento à Escritura Particular de Emissão Pública de Debêntures Quirografárias e Não Conversíveis em Ações da Primeira Emissão Pública de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.”, celebrado entre a Companhia e o Agente Fiduciário, foi averbado na JUCESP em 26 de junho de 2007 (“**Escritura de Emissão**”).

### 3. Destinação dos Recursos

3.1 Os recursos obtidos pela Companhia com a Oferta serão utilizados para financiar (i) a expansão das operações dos *shopping centers* nos quais a Companhia é titular de participação; (ii) a aquisição de maior participação nos *shopping centers* nos quais a Companhia é titular de participação; (iii) a aquisição de participação em *shopping centers* de terceiros já existentes e redes de menor porte; (iv) a concepção, a incorporação e a administração de novos *shopping centers*; e (v) o refinanciamento de obrigações financeiras vincendas.

### 4. Características da Oferta

4.1 *Colocação.* As Debêntures serão objeto da Oferta, sob o regime de garantia firme, nos termos do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Debêntures Quirografárias e Não Conversíveis em Ações da Primeira Emissão Pública da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.” (“**Contrato de Distribuição**”), com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas, nem lotes mínimos ou máximos, devendo a Oferta ser efetivada de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo). 4.2 *Coletas de Intenções de Investimento* (Bookbuilding). Foi adotado o procedimento de *bookbuilding*, organizado pelos Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a definição da Remuneração (conforme definido abaixo) (“**Procedimento de Bookbuilding**”). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi ratificado pelo conselho de administração da Companhia e divulgado nos termos do parágrafo 2º do artigo 23 da Instrução CVM 400, bem como ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão. 4.3 *Prazo de Subscrição.* Respeitadas (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM, (ii) a publicação deste Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) aos investidores, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, em até 6 (seis) meses contados da data da publicação deste Anúncio de Início. 4.4 *Forma de Subscrição.* As Debêntures serão subscritas de acordo com os procedimentos da CETIP – Câmara de Custódia e Liquidação (“**CETIP**”). 4.5 *Forma e Preço de Integralização.* As Debêntures serão integralizadas à vista, no ato da subscrição (“**Data de Integralização**”) e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão (conforme definido abaixo) até a Data de Integralização. 4.6 *Negociação.* As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário (i) através do SND – Sistema Nacional de Debêntures, administrado pela CETIP, com base nas políticas e diretrizes fixadas pela ANDIMA – Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro, sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas na CETIP; e (ii) através do Sistema BOVESPAFIX, administrado pela BOVESPA – Bolsa de Valores de São Paulo, sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas na Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia (“**CBLC**”).

### 5. Características das Debêntures

5.1 *Número da Emissão.* As Debêntures representam a primeira emissão pública de debêntures da Companhia. 5.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da emissão é de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão. 5.3 *Quantidade.* Serão emitidas 20.000 (vinte mil) Debêntures. 5.3.1 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 3.000 (três mil) Debêntures suplementares (“**Debêntures Suplementares**”), destinadas a atender excesso de demanda que eventualmente fosse constatado no decorrer da Oferta, conforme opção outorgada pela Companhia aos Coordenadores no Contrato de Distribuição, que somente poderia ser exercida pelos Coordenadores em comum acordo com a Companhia, não tendo havido tal emissão. 5.3.2 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 4.000 (quatro mil) Debêntures adicionais (“**Debêntures Adicionais**”), que somente poderiam ser emitidas pela Companhia em comum acordo com os Coordenadores, não tendo havido tal emissão. 5.4 *Valor Nominal.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão (“**Valor Nominal**”). 5.5 *Séries.* A emissão será realizada em série única. 5.6 *Forma.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cadelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Banco Itaú S.A., prestador de serviços de escrituração e de banco mandatário das Debêntures (“**Instituição Depositária**”), cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder a Instituição Depositária na prestação dos serviços previstos neste item), e, adicionalmente, (i) para as Debêntures custodiadas na CETIP, será expedido por esta um relatório de posição de ativos, acompanhado de extrato em nome do titular das Debêntures (“**Debenturista**”), emitido pela instituição financeira responsável pela custódia destes títulos; e (ii) para as Debêntures custodiadas na CBLC, será expedido por esta relatório indicando a titularidade das Debêntures que estiverem custodiadas na CBLC; que, igualmente, em ambos os casos, servirão de comprovante de titularidade de Debêntures. 5.7 *Convertibilidade.* As Debêntures não serão conversíveis em ações. 5.8 *Especie e Limite de Emissão.* As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações. Tendo em vista que, na data de assinatura da Escritura de Emissão, o capital social da Companhia é de R\$312.595.725,12 (trezentos e doze milhões, quinhentos e noventa e cinco mil, setecentos e vinte e cinco reais e dez centavos), o limite de emissão previsto no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações está atendido. 5.9 *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 1º de junho de 2007 (“**Data de Emissão**”). 5.10 *Prazo e Data de Vencimento.* Observado o disposto na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 7 (sete) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 1º de junho de 2014 (“**Data de Vencimento**”). 5.11 *Pagamento do Valor Nominal.* O Valor Nominal das Debêntures será pago em 3 (três) parcelas iguais, anuais e sucessivas, sendo (i) a primeira parcela, no valor de R\$3.333,33 (três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) por Debênture, devida em 1º de junho de 2012; (ii) a segunda parcela, no valor de R\$3.333,33 (três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) por Debênture, devida em 1º de junho de 2013; e (iii) a terceira parcela, no valor de R\$3.333,34 (três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos) por Debênture, devida na Data de Vencimento. 5.12 *Remuneração.* 5.12.1 *Atualização Monetária.* O Valor Nominal não será atualizado. 5.12.2 *Juros.* Sobre o saldo do Valor Nominal das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104,50% (cento e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento), definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, 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**”), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo do Valor Nominal das Debêntures desde a Data de Emissão ou a data de vencimento do último Período de Capitalização (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento (“**Remuneração**”). A Remuneração será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 1º de dezembro de 2007 e, o último, na Data de Vencimento. Farão jus à Remuneração os titulares das Debêntures ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula descrita na Escritura de Emissão e no Prospecto Definitivo. 5.12.3 Observado o disposto no item 5.12.4 abaixo, no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente, acrescida do percentual aplicável, até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Companhia, quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva. 5.12.4 Em caso de ausência da apuração e/ou divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos da data esperada para a sua divulgação ou, imediatamente, em caso de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituído legal da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar assembleia geral de Debenturistas, a ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data de término do prazo de qualquer um dos eventos previstos no início deste item, para deliberar, de comum acordo com a Companhia, e observada a Decisão Conjunta BACEN/CVM n.º 13, de 14 de março de 2003, e/ou regulamentação aplicável, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração (“**Remuneração Substituíva**”). Até o momento da definição da Remuneração Substituíva ou da definição, pela Companhia, entre o disposto nos incisos I ou II abaixo, conforme o caso, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente, acrescida do percentual aplicável, calculada *pro rata temporis*. Caso Debenturistas, reunidos em assembleia, representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, não aprovem a Remuneração Substituíva proposta pela Companhia, a Companhia optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Companhia a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de encerramento da assembleia geral de Debenturistas a que se refere este item, qual a alternativa escolhida: I. a Companhia deverá resgatar e, conseqüentemente, cancelar, antecipadamente a totalidade das Debêntures em circulação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de encerramento da assembleia geral de Debenturistas a que se refere este item, pelo saldo do Valor Nominal, acrescido da Remuneração devida desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, até a data do seu efetivo pagamento, utilizando-se, para cálculo da Remuneração aplicável ao resgate e conseqüente cancelamento previsto neste inciso, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente, acrescida do percentual aplicável, sendo que o resgate a que se refere este inciso não será acrescido de prêmio ou penalidade de qualquer natureza; ou II. a Companhia deverá amortizar integralmente a totalidade das Debêntures em circulação, em cronograma a ser estipulado pela Companhia, o qual não excederá a Data de Vencimento e as amortizações originalmente programadas das Debêntures, utilizando-se, para cálculo da Remuneração aplicável, durante o prazo de amortização das Debêntures previsto neste inciso, a periodicidade do pagamento da Remuneração prevista no item 5.12.2 acima, e uma Taxa Substituíva definida pelos Debenturistas e apresentada à Companhia na assembleia geral de Debenturistas a que se refere este item, a qual, se for referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. 5.13 *Repactuação.* Não haverá repactuação programada. 5.14 *Resgate Antecipado Facultativo.* Não haverá resgate antecipado facultativo de quaisquer das Debêntures. 5.15 *Aquisição Facultativa.* A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação por preço não superior ao saldo do Valor Nominal, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Companhia poderão, a critério da Companhia, 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 das demais Debêntures em circulação. 5.16 *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido 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 (“**Encargos Moratórios**”). 5.17 *Decadência dos Direitos aos Acrescimos.* 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. 5.18 *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 intermédio da CETIP ou da CBLC, conforme as Debêntures estejam custodiadas na CETIP ou na CBLC ou, ainda, por meio da Instituição Depositária para os Debenturistas que não tiverem suas Debêntures custodiadas na CETIP ou na CBLC. Caso qualquer Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Instituição Depositária, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, toda a documentação comprobatória de tal imunidade ou isenção tributária, sendo certo que, caso o Debenturista não envie referida documentação, a Companhia fará as retenções dos tributos previstos em lei. 5.19 *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista na 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, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados pela CETIP ou pela CBLC, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados bancários nacionais, sábados ou domingos. 5.20 *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nos itens 5.20.1, 5.20.2 e 5.20.3 abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo do Valor Nominal 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 (e, ainda, no caso do inciso VII abaixo, dos Encargos Moratórios, de acordo com o previsto no item 5.20.3 abaixo), independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”): I. (a) decretação de falência da Companhia, de qualquer de suas controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações); (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 de suas controladas 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 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 (j) incorporação, pela Companhia, de outra(s) sociedade(s), ou incorporação (como incorporada ou incorporadora), 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 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; IV. alteração do controle (conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), 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 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 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, exceto se a operação (a) tiver sido previamente aprovada por titulares de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou (b) decorrer de operação de incorporação, fusão ou cisão que não constitua um Evento de Inadimplemento; 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 2 (dois) dias úteis contados da data do respectivo vencimento; VIII. descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, não sanado 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 na Cláusula 10 da Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Distribuição provaram-se falsas, incorretas ou enganosas em qualquer aspecto relevante, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Companhia ao 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, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou, nos demais casos, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estipulada para pagamento, ou vencimento antecipado de qualquer dívida da Companhia ou de qualquer de suas controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$10.000,000 (dez 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 contravol 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\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IGPM (ou seu contravol 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. rebaixamento da classificação de risco (*rating*) originalmente atribuída às Debêntures e constante deste Anúncio de Início em dois níveis (*notches*), pela Standard & Poor’s ou o seu equivalente de outra agência de classificação de risco de primeira linha que eventualmente tenha substituído a Standard & Poor’s; XV. alienação ou oneração, pela Companhia ou por qualquer das controladas da Companhia, de participações societárias ou em empreendimentos imobiliários que contribuam com mais de 15% (quinze por cento) do EBITDA (conforme definido abaixo) consolidado da Companhia; ou XVI. não manutenção, pela Companhia, 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 (“**Índices Financeiros**”): (a) Dívida Líquida/EBITDA igual ou inferior a 2,75 (dois inteiros e setenta e cinco centésimos) vezes; e (b) EBITDA/Despesa Financeira Líquida igual ou superior a 1,75 (um inteiro e setenta e cinco centésimos) vez; onde: “**Dívida Líquida**” corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Companhia, em bases consolidadas, menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras); “**EBITDA**” corresponde ao lucro (prejuízo) operacional, adicionado da depreciação e amortização e diminuído do resultado financeiro; e “**Despesa Financeira Líquida**” corresponde à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo consolidado de resultado da Companhia. 5.20.1 Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos nos incisos I, II, III, IV, V, VI ou VII do item 5.20 acima, que deverão ser imediatamente informados pela Companhia ao Agente Fiduciário, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. 5.20.2 Ocorrendo quaisquer dos demais Eventos de Inadimplemento (que não sejam aqueles previstos no item 5.20.1 acima), que deverão ser imediatamente informados pela Companhia 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, a ser realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida assembleia geral de Debenturistas, Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, decidirem por não considerar o vencimento antecipado das Debêntures, ou, ainda, em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida assembleia geral de Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures. 5.20.3 Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures em circulação, com o seu conseqüente cancelamento, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração (e, no caso do inciso VII do item 5.20 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 Companhia 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. 5.20.4 Em caso de aprovação da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures, a Companhia deverá, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data da assembleia geral de Debenturistas, resgatar as Debêntures de titularidade dos Debenturistas que não concordaram expressamente com a respectiva renúncia, com o seu conseqüente cancelamento, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal das Debêntures a serem resgatadas, acrescido da Remuneração (e, no caso do inciso VII do item 5.20 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. 5.21 *Publicidade.* Exceto este Anúncio de Início, o anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”), o Aviso ao Mercado e eventuais outros avisos aos investidores que sejam publicados até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, que somente serão publicados no jornal “Valor Econômico”, todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e jornal “Valor Econômico”, sempre imediatamente após a ciência do ato a ser divulgado, devendo os prazos para manifestação dos Debenturistas, caso seja necessário, obedecer ao disposto na legislação em vigor, na Escritura de Emissão ou, na falta de disposição expressa, ser de, no mínimo, de 10 (dez) dias úteis contados da data da publicação do aviso. A Companhia poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação, mediante comunicação por escrito ao Agente Fiduciário e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

### 6. Regime de Colocação

6.1 Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores realizarão, sem solidariedade entre estes, a colocação, em regime de garantia firme, de 20.000 (vinte mil) Debêntures, no prazo de até 3 (três) dias úteis contados da data de publicação deste Anúncio de Início (“**Prazo de Colocação**”), na proporção descrita no Contrato de Distribuição (“**Debêntures Objeto da Garantia Firme**”). 6.1.1 Se, até o final do Prazo de Colocação, as Debêntures não tiverem sido totalmente colocadas, os Coordenadores, sem qualquer solidariedade entre estes e na proporção das respectivas Debêntures Objeto da Garantia Firme, deverão, até o último dia do Prazo de Colocação, subscrever e integrar as respectivas Debêntures Objeto da Garantia Firme que porventura não forem colocadas junto a investidores, por juros remuneratórios equivalentes a 104,50% (cento e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, passando esta a ser a Remuneração.

### 7. Público Alvo

O público alvo da Oferta é composto por investidores institucionais ou qualificados, conforme definido no artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, podendo, entretanto, ser atendidos outros investidores, pessoas físicas ou jurídicas, não qualificados, clientes dos Coordenadores que tenham amplo conhecimento dos termos, condições e riscos inerentes às Debêntures, bem como acesso aos Prospectos;

### 8. 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” do Prospecto Definitivo.

### 9. Registro na CVM

Registro CVM/SRE/DEB/2007/014, concedido em 27 de junho de 2007.

Data do Início de Distribuição Pública: 28 de junho de 2007.

### 10. Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário é Pentágono S.A. D.T.V.M., com sede na Avenida das Américas 4200, bloco 4, sala 514, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22640-102 ([www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)).

### 11. Instituição Depositária

A instituição prestadora de serviços de escrituração e de banco mandatário das Debêntures é o Banco Itaú S.A., com sede na Praça Alfredo Eglydio de Souza Aranha 100 – Torre Itaúsa, São Paulo, SP, CEP 04344-902 ([www.itaui.com.br](http://www.itaui.com.br)).

### 12. Prospecto Definitivo

O Prospecto Definitivo está disponível a partir da data de publicação deste Anúncio de Início nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores: **Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**, Av. Brig. Faria Lima 2232, 9º andar, CEP 01452-002, São Paulo, SP ([www.iguatemi.com.br/ri](http://www.iguatemi.com.br/ri)); **Banco Santander Banespa S.A.**, Rua Hungria 1400, 7º andar, CEP 01455-000, São Paulo, SP ([www.santanderbanespa.com.br/prospectos](http://www.santanderbanespa.com.br/prospectos)); **Banco UBS Pactual S.A.**, Av. Brig. Faria Lima 3729, 10º andar, CEP 04538-133, São Paulo, SP ([www.ubs.com/ubspectual](http://www.ubs.com/ubspectual)); **Banco Citibank S.A.**, Av. Paulista 1111, 10º andar, CEP 01311-200, São Paulo, SP ([www.citibank.com.br](http://www.citibank.com.br)); **Câmara de Custódia e Liquidação - CETIP**, Rua Libero Badaró 425, 24º andar, CEP 01009-000, São Paulo, SP ([www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br)); **Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia – CBLC**, Rua XV de Novembro 275, CEP 01013-001, São Paulo, SP ([www.cblc.com.br](http://www.cblc.com.br)); e **Comissão de Valores Mobiliários – CVM**, Rua Sete de Setembro 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro, RJ, e Rua Cincinato Braga 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo, SP ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

### 13. Informações Adicionais

Os investidores poderão subscrever as Debêntures junto aos Coordenadores, nos endereços indicados acima. Os Debenturistas poderão obter esclarecimentos sobre as Debêntures junto ao setor de atendimento a debenturistas, que funcionará na sede da Companhia. Maiores informações sobre a Oferta poderão ser obtidas com os Coordenadores ou na CVM, nos endereços indicados acima.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre as Debêntures a serem distribuídas.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.



“A(O) presente oferta pública/programa foi elaborada(o) de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, o qual se encontra registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, sob o nº 4890254, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública/programa, aos padrões mínimos de informações contidos no código, não cabendo a ANBID 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.”

Coordenadores:



# UBS Pactual



O Coordenador Líder