

ÍNDICE

Sumário da RRSPE.....	3
Termos e Condições das Debêntures.....	5
Capitalização da RRSPE.....	8
Demonstrações Financeiras Seleccionadas.....	8
Fatores de Risco.....	8
Atividades da RRSPE.....	9
Negócios, Serviços e Mercado de Atuação.....	9
Fatores Macroeconômicos.....	9
Investimentos.....	9
Fornecedores e Clientes.....	10
Dependência de Mercados.....	10
Regulamentação Específica.....	10
Marcas e Patentes.....	10
Contratos Relevantes.....	10
Recursos Humanos.....	10
Concorrência.....	11
Acionistas e Administração.....	11
Comentários da Administração sobre a Atuação Financeira e os Resultados Operacionais.....	13
Valores Mobiliários.....	13
Pendências Judiciais.....	13
Transações com Partes Relacionadas.....	13
Sistema Nacional de Debêntures.....	13
Condomínio Riguat.....	17
A Indústria de Shoppings Centers no Brasil.....	26
Shopping Center Iguatemi Bahia.....	29
Anexo I da Instrução CVM nº 13/80.....	42
Anexo I: Ata da Assembléia Geral Extraordinária de.....	55
Anexo II: Ata da re-ratificação da Assembléia Geral Extraordinária de	
Anexo III: Ata da Assembléia Geral Extraordinária de	
Anexo IV: Escritura de Emissão de Debêntures e Anexos.....	61
Anexo V: Informações Anuais – IAN relativo ao período de constituição.....	87
Anexo VI: Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes referentes à 30 de setembro de 2000.....	120
Anexo VII: Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP relativos ao Exercício 2000 e Informações Trimestrais – ITR.....	131
Anexo VIII: Deliberações dos últimos 12 meses.....	144
Anexo IX: Estudo de Viabilidade.....	157
Anexo X: Laudo de Avaliação do Condomínio Riguat.....	163

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SUMÁRIO DA RRSPE

A RRSPE Empreendimentos e Participações S.A. foi constituída como uma sociedade por ações em 6 de abril de 2000, tendo como propósito a gestão dos recursos oriundos de sua participação como co-proprietária da fração ideal detida pelo Condomínio Riguat, que é parte integrante do “Shopping Center Iguatemi Bahia”. Para fazer frente aos investimentos previstos para aquisição de tal participação, a empresa emitirá debêntures.

As disponibilidades financeiras provenientes da captação de recursos realizada através da distribuição pública dessa emissão de debêntures no mercado de capitais, na forma do estatuto social e da escritura de emissão das debêntures, somente poderão ser aplicadas no desenvolvimento das atividades previstas no objeto social da Companhia.

A RRSPE tem por objeto social a gestão dos recursos oriundos de sua participação como co-proprietária da fração ideal detida pelo Condomínio Riguat.

O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 10.00.00 (dez mil reais), dividido em 10.000 (dez mil) ações, sendo 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) ações ordinárias, 1 (uma) ação preferencial classe “A”, todas nominativas, sem valor nominal.

Ações Ordinárias

O estatuto social prevê que cada ação ordinária dá direito a um voto nas assembléias gerais realizadas pelos acionistas da RRSPE.

Ações Preferenciais

As ações preferenciais não têm direito a voto, são inconversíveis em ações ordinárias, sendo-lhes, no entanto, garantido além dos direitos assegurados às ações ordinárias, participação nos lucros líquidos de cada exercício social com dividendos 10% -(dez por cento)- superiores aos atribuídos as ações ordinárias, prioridade no reembolso do capital no caso de liquidação da sociedade até o valor da parcela do capital social representado por estas ações e participação em igualdade de condições com as ações ordinária nos aumentos de capital decorrentes de capitalização de reservas e de lucros.

Direitos Adicionais da Ação Preferencial Classe “A”

Ao titular da ação preferencial classe “A” são deferidas vantagens políticas, que subordinam à sua aprovação as seguintes deliberações: 1.) alteração do objeto social da Companhia; 2.) alteração dos direitos e vantagens atribuídos às ações preferenciais Classe A, previstas neste Estatuto; 3.) aprovação e/ou autorização de emissão de valores mobiliários; 4) aprovação e/ou autorização de novos endividamentos da Sociedade; 5) aprovação e/ou autorização de concessão de quaisquer tipos de financiamentos ou empréstimos aos acionistas da Sociedade; 6) aprovação e/ou autorização de contratação de quaisquer tipos de obrigação que onerem a Sociedade; 7) aprovação e/ou autorização de abertura de filiais, escritórios ou representações da Sociedade; 8)

aprovação e/ou autorização de alienação ou oneração dos ativos da Sociedade; e 9) alteração de honorários da Diretoria e/ou Conselho de Administração.

As vantagens atribuídas pelo estatuto social da RRSPE à ação preferencial classe “A” têm por objetivo assegurar aos debenturistas a manutenção das condições preexistentes da Emissora enquanto não resgatadas as debêntures. O controle assim consubstanciado será exercido pelo Agente Fiduciário, que será o titular da ação preferencial classe “A”. O estatuto social da RRSPE foi adaptado especialmente para a realização da operação de emissão das Debêntures, de forma a permitir ao Agente Fiduciário a efetiva proteção dos interesses dos debenturistas por ele representados, no tocante à administração financeira, endividamento da Emissora e alterações estatutárias.

Forma de Transferência de Ações

As ações da RRSPE são nominativas e a sua transferência é realizada de acordo com o parágrafo primeiro do artigo 31 da Lei nº 6.404/76, por meio de termo lavrado no Livro de Transferência de Ações Nominativas, datado e assinado pelo cedente e pelo cessionário, ou por seus representantes legais, sendo posteriormente inscrito o nome do acionista no Livro de Registro de Ações Nominativas.

Dividendo Obrigatório Mínimo

Os acionistas de sociedades por ações têm direito de receber como dividendo obrigatório mínimo, em cada exercício, a parcela dos lucros estabelecida no estatuto social. O estatuto social de uma companhia pode estabelecer o dividendo como porcentagem do lucro ou do capital social, ou fixar outros critérios para determiná-lo, desde que sejam regulados com precisão e minúcia e não sujeitem os acionistas minoritários ao arbítrio dos órgãos de administração ou da maioria acionária.

De acordo com o estatuto social da RRSPE, o dividendo obrigatório é equivalente a 5,0 % -(cinco por cento)- do lucro líquido ajustado, nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

O dividendo deve ser pago, em data previamente anunciada pela diretoria, dentro do exercício social em que for declarado. O dividendo não reclamado dentro do prazo de 3 -(três)- anos, contados da data de seu pagamento, prescreverão em favor da sociedade.

TERMOS E CONDIÇÕES DAS DEBÊNTURES

Seguem abaixo os principais termos e condições das debêntures da RRSPE bem como as condições de oferta pública. O potencial investidor deve ler todo o conteúdo do prospecto antes tomar uma decisão de investimento

Emissora	RRSPE Empreendimentos e Participações S.A. ("RRSPE", ou "Companhia" ou "Emissora")
Número Total De Debêntures	34.060
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (hum mil reais)
Valor Total da Emissão	R\$ 34.060.000,00 (trinta e quatro milhões e sessenta mil reais)
Número de Séries	Única
Conversibilidade	Não Conversíveis Em Ações
Forma	Nominativa Escritural
Espécie	Subordinada
Data de Emissão	1º de Novembro de 2000
Prazo	Perpétua
Data de Vencimento	Na ocorrência de uma das cláusulas de vencimento antecipado, quais sejam: a) não aquisição de fração ideal do Condomínio Riguat com os recursos provenientes da presente emissão nos termos do Contrato de Opção de Compra e Venda de Fração Ideal do Condomínio Riguat; b) no caso de venda total dos ativos da Emissora; c) decretação de falência ou liquidação da Emissora; d) protesto legítimo e reiterado de títulos contra a Emissora, cujo valor global ultrapasse ao equivalente a 1% (hum por cento) do valor total das debêntures em circulação, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emissora, se for cancelado ou ainda se forem prestadas garantias em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua ocorrência; e) pedido de concordata preventiva formulado pela Emissora; f) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação prevista na escritura de emissão, não sanada em 30 (trinta) dias, contados da data em que for recebido aviso escrito enviado pelo Agente Fiduciário; g) vencimento antecipado de qualquer dívida da Emissora em razão de inadimplência contratual, cujo montante seja igual ou superior ao equivalente a 1% (hum por cento) do valor total das debêntures em circulação.

Atualização do Valor Nominal

O Valor nominal das debêntures será atualizado pela variação acumulado do IGP-M – Índice Geral de Preços do Mercado, somente até a data de encerramento do período de distribuição pública ou da data de publicação do anúncio de encerramento da distribuição, o que ocorrer primeiro. Após esta data o valor nominal das debêntures não será mais atualizado monetariamente.

Remuneração

As debêntures em circulação perceberão a título de remuneração mensal, rendimentos variáveis equivalentes a uma participação no Resultado Operacional Disponível (RODI) auferido pela Emissora, apurado pelo regime de competência.

Pagamento de remuneração

A remuneração devida às debêntures, no item supra, será apurada no mês subsequente ao vencido e pago no dia 5 do mês seguinte ao da apuração. A remuneração será devida a partir do mês em que ocorrer a primeira aquisição de fração ideal do Condomínio Riguat. As parcelas da remuneração pagas aos titulares das debêntures, calculadas a partir do resultado operacional disponível da Emissora, de que trata o item supra, serão pagas aos titulares das debêntures em moeda corrente nacional. A remuneração devida aos titulares das debêntures será apurada e paga de acordo com as etapas a seguir: 1ª etapa: Apura-se o valor da remuneração devida aos titulares das debêntures conforme definido no item acima; 2ª etapa: Apura-se, nas contas patrimoniais de Caixa/Bancos e Aplicações, o montante de recursos cuja disponibilidade, em moeda corrente nacional, seja imediata. 3ª etapa: Apura-se a parcela de recursos a ser retida no Caixa da Emissora. 4ª etapa: Após deduzido o montante de recursos conforme estabelecido na etapa anterior, o saldo remanescente, em moeda corrente nacional, será utilizado prioritariamente no pagamento da remuneração devida aos titulares das debêntures. 5ª etapa: Caso o valor da remuneração devida aos titulares das debêntures seja superior ao saldo remanescente, em moeda corrente nacional, nas contas patrimoniais da Sociedade, a diferença apurada deverá ser paga aos titulares das debêntures na forma de crédito contra a Sociedade. 6ª etapa: Os recursos correspondentes aos créditos constituídos em favor dos titulares das debêntures deverão, obrigatoriamente, ser pagos pela Sociedade, em moeda corrente nacional, aos debenturistas após a verificação de disponibilidade de recursos nas contas patrimoniais da Sociedade, juntamente com o próximo pagamento de remuneração”;

Amortização Extraordinária

Após o encerramento da distribuição pública da emissão, a EMISSORA deverá promover amortizações Extraordinárias, do valor nominal das debêntures, mensalmente, utilizando para tanto os recursos remanescentes disponíveis no ativo circulante da Companhia, após o pagamento da remuneração devida aos debenturistas.

Constituição do Caixa Mínimo

Deverá ser constituído um caixa mínimo, através da retenção, em seu ativo circulante, de recursos gerados pela Companhia, à equivalente a 8% do Resultado Operacional Disponível.

Permutabilidade

Os debenturistas poderão permutar a qualquer tempo, cada debênture por fração ideal do Condomínio Riguat, integrante do “Shopping Center Iguatemi – Bahia”, que venha a integrar o ativo permanente da Emissora.

Preço de Subscrição e Forma de Integralização	As debêntures serão subscritas pelo seu valor nominal acrescida de atualização monetária, incidente desde a data de emissão até a data de subscrição. A integralização será feita no ato da subscrição.
Local de Negociação	Sistema Nacional de Debêntures - SND, administrado pela ANDIMA - Associação Nacional das Instituições do Mercado Aberto e operacionalizado pela CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos.
Procedimento de Distribuição	As debêntures serão objeto de distribuição pública com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, através do SDT – Sistema de Distribuição de Títulos, administrado pela ANDIMA - Associação Nacional das Instituições do Mercado Aberto e operacionalizado pela CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, utilizando-se o procedimento diferenciado de distribuição previsto no artigo 33 da Instrução CVM nº 13, de 30 de setembro de 1980, atendida a ordem cronológica, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos serão destinados ao pagamento da aquisição de até 68,1244% (sessenta e oito inteiros e mil, duzentos e quarenta e quatro décimos milésimos por cento) de participação na fração ideal detida pelo Condomínio Riguat no Shopping Center Iguatemi Bahia. Na hipótese da não colocação integral das debêntures a aquisição da fração ideal do Condomínio Riguat se dará proporcionalmente aos recursos obtidos.
Publicidade	Jornal Monitor Mercantil – edição nacional.
Coordenador	Planner Corretora de Valores S.A.
Banco Mandatário	HSBC BANK BRASIL S.A. – BANCO MÚLTIPLO
Agente Fiduciário	Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CAPITALIZAÇÃO DA RRSPE

Trata-se de uma sociedade por ações, com capital integralizado de R\$ 10.000,00, com propósito específico de gerir os recursos oriundos de sua participação como co-proprietária da fração ideal detida pelo Condomínio Riguat, que é parte integrante do “Shopping Center Iguatemi Bahia”. Para tanto a empresa emitirá 34.060 debêntures, com valor unitário de R\$ 1.000,00, cujos recursos serão destinados a aquisição de frações ideais do referido Condomínio.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS

A tabela abaixo apresenta as demonstrações financeiras da empresa em 30 de setembro de 2.000.

Balanco encerrado em 30 de setembro de 2000

ATIVO		PASSIVO	
Disponível			
Bancos	10.000,00	Capital Social	10.000,00
Total do Circulante	10.000,00	Total do Patrimônio Líquido	10.000,00
Total do Ativo	10.000,00	Total do Passivo	10.000,00

FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento, os investidores em potencial deverão considerar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos efetivamente ocorra, os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora poderão ser afetados de forma substancialmente adversa.

Performance do Condomínio Riguat, parte integrante do Shopping Center Iguatemi Bahia

Como os recursos captados com a subscrição das Debêntures serão aplicados na aquisição de frações ideais do Condomínio Riguat, eventuais situações de piora no desempenho do Condomínio Riguat acarretarão em deterioração na remuneração dos debenturistas.

Dentre as possíveis causas de uma má performance do Condomínio Riguat podem ser destacados o cenário Interno recessivo com hiperinflação; elevação das taxas de juros internas a níveis economicamente insustentáveis; elevação dos níveis de inadimplência; má gestão do Condomínio Riguat ou do Shopping Center Iguatemi Bahia entre outras.

ATIVIDADES DA RRSPE

A COMPANHIA tem suas atividades totalmente centradas nas operações decorrentes da sua condição de proprietária de frações ideais do Condomínio Riguat, que por sua vez detém frações ideais do Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia, pelo que as atividades da Emissora, conseqüentemente, objetivam, nas devidas proporções, as operações do Shopping Center Iguatemi Bahia.

O presente Prospecto foi elaborado de maneira a apresentar, nas seções “Condomínio Riguat” e “Shopping Center Iguatemi Bahia”, a descrição da forma de exercício da propriedade do imóvel do Shopping Center Iguatemi Bahia, e a descrição detalhada da administração, operações e características do Shopping Center Iguatemi Bahia, para ilustrar e esclarecer as atividades geradoras dos recursos que serão destinados ao pagamento do principal e da remuneração das Debêntures.

NEGÓCIOS, SERVIÇOS E MERCADO DE ATUAÇÃO

A Emissora, na condição de co-proprietária das frações do terreno, edificações, áreas e instalações comuns, bem como todos os demais direitos relativos ao Shopping Center Iguatemi Bahia, instituído sob a forma de condomínio, tem como atividade exclusiva o gerenciamento dos recursos advindos da exploração comercial dessa propriedade, na proporção da participação por ela detida. Tal exploração, com as conseqüentes operações, envolvendo produtos e serviços, estão descritas nas seções específicas acerca do "Condomínio Riguat" e do “Shopping Center Iguatemi Bahia”, e o mercado de *shopping centers* será comentado na seção “Indústria de Shopping Centers”.

FATORES MACROECONÔMICOS

A atividade da Emissora, entendida como sendo a operação parcial do Shopping Center Iguatemi Bahia, está diretamente relacionada com o desempenho da economia brasileira, mais especificamente, com o desenvolvimento econômico da região em que se encontra construído o referido Shopping.

As receitas provenientes dos aluguéis variam conforme o volume de vendas das lojas, daí a relação direta entre aumento nas vendas das lojas e incremento na receita da Emissora. O aumento nas vendas está diretamente relacionado com o desenvolvimento econômico do País, maior estabilidade econômica e geração e distribuição de riqueza.

INVESTIMENTOS

Em decorrência da natureza de investidora da RRSPE, não existem produtos ou serviços em desenvolvimento pela empresa.

FORNECEDORES E CLIENTES

A RRSPE não tem relações comerciais diretamente com clientes ou fornecedores, devido às características do negócio em que atua.

DEPENDÊNCIA DE MERCADOS

Os negócios da RRSPE estão diretamente relacionados ao Shopping, estando suas receitas vinculadas ao pagamento de aluguéis por parte dos locatários das lojas do referido Shopping. Dessa forma, as atividades da Emissora estão voltadas para o mercado nacional, sofrendo pouco ou nenhum efeito do mercado internacional.

REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA

Em decorrência da condição de participante do Condomínio Riguat, integrante do Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia, a Companhia entende que o referido empreendimento submete-se à regulamentação específica referente a condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, principalmente na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

MARCAS E PATENTES

A RRSPE não detém e nem explora diretamente nenhuma marca ou patente, sendo que a marca do Shopping Center Iguatemi Bahia é indiretamente explorada pela Companhia.

CONTRATOS RELEVANTES

A RRSPE não é parte em contratos mercantis e/ou financeiros relevantes, cujas eventuais alterações nas condições e/ou rescisão possam afetar de modo significativo o seu desempenho.

RECURSOS HUMANOS

A Emissora não possui quadro próprio de funcionários. Todas as atividades relativas ao Shopping Center Iguatemi Bahia são exercidas pelos funcionários da NIESA, contratada como administradora do referido Shopping.

CONCORRÊNCIA

A Emissora não tem concorrentes diretos, pois o Shopping Center Iguatemi Bahia não sofre, atualmente, nenhum tipo de concorrência direta por parte de outro *shopping* no mercado regional em que atua.

Os principais grupos atuantes no mercado brasileiro de *shopping center* são os seguintes:

<u>Grupo</u>	<u>Empreendimentos</u>
Iguatemi Empresas de Shopping Centers S.A.	8
Nacional Iguatemi	7
RENASCE (Multishopping)	6
ECISA	6
ANCAR / EMPLANTA	4

Fonte: ABRASCE - Associação Brasileira de Shopping Centers

ACIONISTAS E ADMINISTRAÇÃO

A estrutura acionária da RRSPE é a seguinte:

Acionistas	Ações Ordinárias	Preferenciais Classe A
Renato Feitosa Rique	9.996	1
Reinaldo Feitosa Rique	1	-
Décio Laje Mendes	1	-
Renato Ribeiro De Andrade. Botelho	1	-

Quando da subscrição das Debêntures, a ação preferencial Classe “A” será transferida ao agente fiduciário nomeado para a operação.

Conselho de Administração

Os membros do Conselho de Administração são eleitos pela Assembléia Geral dos acionistas da Emissora, observado o critério de eleição em separado de um membro do Conselho pelo acionista preferencial classe “A”. O mandato dos Conselheiros é de 3 -(três)- anos, permitida a reeleição, sendo-lhes exigida a condição de serem acionistas da Emissora. As obrigações do Conselho de Administração incluem a definição da orientação geral dos negócios da Emissora, a eleição dos diretores e a supervisão da administração. O Conselho de Administração é formado atualmente pelos seguintes membros:

Conselho de Administração	Função
Renato Feitosa Rique	Diretor
Reinaldo Feitosa Rique	Conselheiro
Décio Laje Mendes	Conselheiro

Diretoria

Os diretores são responsáveis pela representação da Emissora, executando as decisões do Conselho de Administração e administrando diretamente a RRSPE. A Diretoria é composta por 2 (dois) membros, sendo que cada Diretor tem sua competência determinada pelo Estatuto Social da Emissora. Os atuais Diretores são os seguintes:

Renato Feitosa Rique	Diretor
Renato Ribeiro de Andrade Botelho	Diretor de Relações com Investidores

Experiência Profissional e Formação Acadêmica dos Conselheiros e Diretores da RRSPE

Segue abaixo um breve resumo do currículo dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora.

Renato Feitosa Rique é Diretor da Emissora, também presidindo o Conselho de Administração. Brasileiro, formado em Economia, nascido em 05.02.1958, é um dos principais executivos e controlador da Nacional Iguatemi, atuando na indústria de *shopping centers* desde 1981. Em 1985 foi eleito diretor da NIESA, tendo assumido sua presidência em 1986. Neste período, a NIESA liderou projetos de implantação de 8 novos *shopping centers*, dos quais 6 já estão em operação, 1 em construção e 1 em desenvolvimento. Além das atividades à frente do Grupo Nacional Iguatemi, onde acumula a presidência de parte das empresas do Grupo, é membro do Conselho Consultivo da ABRASCE, entidade da qual foi Presidente, e Presidente do Conselho Consultivo por dois mandatos. Em 1988, foi eleito Empresário do Ano pela Associação dos Dirigentes de Empresas da Bahia.

Reinaldo Feitosa Rique é Conselheiro da RRSPE. Brasileiro, Administrador de Empresas, nascido em 27.01.1960, atua no Grupo Nacional Iguatemi desde 1986, sendo um de seus principais executivos e controlador, ocupando a vice-presidência da NIESA. Exerce, pelo segundo mandato, a vice-presidência administrativa da ABRASCE. Participou de cursos de especialização na UCLA (“*Award in General Business Studies*” e “*Certificate in Real Estate Management*”).

Délcio Lage Mendes, Conselheiro da Emissora. Brasileiro, Engenheiro Civil, nascido em 13.03.1946, atua na Nacional Iguatemi há 5 anos, sendo o Diretor da NIESA responsável pelo desenvolvimento e operação dos *shopping centers*. Tem 18 anos de experiência na indústria de *shopping centers*, tendo atuado tanto na construção e planejamento como na administração de *shopping centers*.

Renato Ribeiro de Andrade Botelho é o Diretor de Relações com Investidores. Brasileiro, formado em Engenharia Civil, nascido em 27.06.1958, atua no Grupo Nacional Iguatemi há 3 anos ocupando também a Diretoria Financeira da NIESA. Tem 18 anos de experiência no mercado financeiro, tendo atuado durante 15 anos como executivo de instituições financeiras junto ao segmento de grandes corporações.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E OS RESULTADOS OPERACIONAIS

Pelo fato de ser recém constituída – 06 de abril de 2000, a análise e discussão da Administração a respeito das demonstrações financeiras da Emissora resta prejudicada. As demonstrações financeiras levantadas até a presente data foram auditadas por JCS & Cia. Auditores e seguem anexas à este Prospecto. Apresentaremos o estudo de viabilidade no Anexo VII.

VALORES MOBILIÁRIOS

A Companhia só possui como título de valores mobiliários as ações que compõe o capital social, conforme demonstrado no estatuto social. Esclarecemos que esta é a primeira emissão de títulos e valores mobiliários realizada pela Emissora.

PENDÊNCIAS JUDICIAIS

A RRSPE afirma que não existe nenhuma ação judicial em curso que possa, individualmente, causar um impacto substancialmente adverso nas suas atividades se julgada contrariamente aos seus interesses.

TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

A RRSPE firmou no dia 2 de outubro de 2000 um Contrato de Opção de Compra de Frações Ideais do Condomínio Riguat com a Rique empreendimentos e Participações SA, Rique Empreendimentos SA e com a Ricshopping Empreendimentos e Participações Ltda com objetivo de adquirir até 68,1244 % de participação no Condomínio Riguat a um preço total de R\$ 34.060.000,00, podendo ser adquiridas participações menores proporcionais aos recursos disponibilizados.

SISTEMA NACIONAL DE DEBÊNTURES

Introdução

As debêntures serão negociadas através do Sistema Nacional de Debêntures – SND, responsável pelo registro das negociações de debêntures no mercado de balcão, uma das formas possíveis de negociação de debêntures no mercado secundário. O SND é administrado pela Associação Nacional das Instituições do Mercado Aberto – ANDIMA e operacionalizado pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP.

Participantes

São membros do SND, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos múltiplos, sociedades distribuidoras, e sociedades corretoras de títulos e valores mobiliários, outras instituições financeiras, pessoas jurídicas não financeiras, investidores institucionais e companhias emissoras de debêntures.

Dentre os seus participantes podemos destacar três figuras: (i) as companhias emissoras; (ii) os chamados “membros do mercado” (Membro do Mercado” ou “Membros do Mercado”); e (iii) o banco mandatário. As companhias emissoras têm as seguintes responsabilidades perante o SND: (i) informar ao administrador do sistema (a) o preço unitário de recompra por ocasião do resgate e (b) os valores relativos ao pagamento de prêmios, juros ou outra remuneração ligadas às debêntures; (ii) na hipótese de suspensão de algum evento ligado às debêntures, como por exemplo, o não pagamento de juros ou de principal, após tal suspensão ser devidamente aprovado pelos órgãos competentes da companhia emissora e pelo agente fiduciário, comunicar com pelo menos um dia de antecedência, ao administrador do sistema a suspensão do evento; e (iii) comunicar ao superintendente-geral do sistema qualquer informação de que tenha conhecimento que possa de alguma maneira afetar direta ou indiretamente a negociação de suas debêntures.

Caso a companhia emissora (i) tenha sua falência decretada; (ii) não realize o pagamento do valor de principal das debêntures (ressalvada a hipótese de comunicação prévia ao administrador do sistema indicado acima); ou (iii) não pague os valores devidos ao SND em função da utilização do sistema no prazo previsto, as debêntures de sua emissão serão bloqueadas e deverão ser retidas do sistema.

São considerados Membros do Mercado os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos múltiplos, as sociedades distribuidoras e as sociedades corretoras de títulos e valores mobiliários, autorizados pela CVM e pelo Banco Central do Brasil a operarem no mercado de capitais.

Podem atuar como banco mandatário os bancos comerciais e os múltiplos. Ao banco mandatário cabe operacionalizar o exercício dos direitos relativos às debêntures por parte dos debenturistas. Dentre as responsabilidades do banco mandatário temos: (i) atuar como liquidante do emissor; (ii) verificar a quantidade, série e emissão das debêntures registradas no sistema, por ocasião da entrada e saída delas no sistema; (iii) conferir os registros no sistema de debêntures que não serão repactuadas; (iv) efetuar, nos termos da escritura de emissão das debêntures, a conversão das debêntures em ações, se for o caso; (v) por ocasião do resgate parcial de debêntures indicar aquelas que foram sorteadas, bem como o preço de resgate; e (vi) verificar o pagamento dos juros registrados no sistema.

Propriedade Fiduciária

Para que as debêntures entrem no sistema elas são fiduciariamente transferidas à CETIP .A propriedade fiduciária consiste na transmissão da propriedade por uma das partes, o fiduciante, a outrem, o proprietário fiduciário. O primeiro aliena determinado bem ao último que, para todos os fins legais, adquire a propriedade do bem alienado. O proprietário fiduciário, por sua vez, se obriga perante o fiduciante e seus sucessores a observar, no exercício do direito de propriedade, certas limitações e a até mesmo a alienar o bem ao fiduciante ou seus sucessores.

A transferência da propriedade em caráter fiduciário à CETIP permite a livre negociação das debêntures no sistema, uma vez que, a despeito das várias negociações de que uma debênture pode ser objeto, a sua propriedade não muda, permanecendo com a CETIP. A medida que a debênture é negociada, são alterados os registros nas contas do SND, como veremos abaixo, o que permite que a titularidade das debêntures seja transferida.

Na qualidade de proprietária fiduciária, a CETIP se obriga a se valer do seu direito de propriedade somente com fins de permitir que o debenturista negocie seu título e exerça seus direitos sob as debêntures. Outra limitação a qual a CETIP se sujeita diz respeito aos rendimentos auferidos sob as debêntures, que são automaticamente transferidos aos debenturistas, sendo a CETIP apenas uma "ponte" entre a emissora e estes últimos.

Registro das Debêntures e Titularidade dos Debenturistas

Podemos distinguir as contas existentes no SND em dois grupos: (i) contas de participantes e (ii) contas de clientes de Membros do Mercado. Cada Membro do Mercado terá uma destas últimas contas, onde serão lançadas todas as operações de todos os seus clientes. Nas contas de cliente do Membro do Mercado deve ser feito o depósito/retirada de debêntures como também a liquidação financeira relativa aos créditos representados pelas debêntures, seja, aí serão lançados os créditos e débitos relacionados (a) às operações de negociação debêntures; (b) a resgate, juros, atualização monetária ou quaisquer outros direitos relativos debêntures; (c) ao desconto de imposto de renda na fonte, de responsabilidade do Mercado; (d) aos encargos devidos em função da participação no sistema ou exercício direitos.

A diferença básica entre as contas de participantes e as contas de clientes de Membros do Mercado está em que, estas últimas têm no SND apenas um registro sintético onde, identificação do debenturista, são lançadas as operações de depósitos/retiradas de debêntures, ou conversão destas em ações, se for o caso. Isso não significa, entretanto que não exista registro analítico sobre tais contas. Tal registro existe, mas não é de responsabilidade do ficando a cargo do Membro do Mercado do qual o debenturista é cliente.

A titularidade das debêntures é presumida de duas maneiras: (i) quando o titular participante do sistema, como, por exemplo, um investidor institucional, pelo crédito efetuado na sua posição própria de títulos e pelos documentos que originaram tal crédito; ou (ii) o titular é cliente de um Membro do Mercado, e portanto, não participa diretamente do sistema pelas notas de compra que lhe foram fornecidas pelo Membro do Mercado do qual é cliente.

Debêntures e Operações do Sistema

Ao SND cabe atualizar automaticamente, de acordo com os prazos e condições debêntures ali registradas, todos e quaisquer valores atribuídos às debêntures, quer sejam eles provenientes de juros, atualização monetária ou ainda de outra forma prevista de rendimentos. Também automaticamente, antes do vencimento de qualquer obrigação relativa às debêntures, o sistema expedirá notificação à companhia emissora e/ou a seus representantes comunicando o valor total por aquela devido. O resgate antecipado das debêntures não é automático devendo a companhia emissora solicitar tal resgate à CETIP.

A ANDIMA e a CETIP não têm qualquer responsabilidade pelo não pagamento por parte da companhia emissora dos valores devidos sob as debêntures, informando os valores que lhe seriam devidos. Quaisquer pagamentos que a companhia emissora venha a efetuar aos debenturistas a título de reparação pelos danos causados em função do atraso só poderão ser efetuados através do sistema caso atendam a todos os debenturistas de forma equânime, para que aquele que venha adquirir a debênture no futuro saiba as suas condições atuais, como por exemplo acordo efetuado pela emissora e os debenturistas quanto a prorrogação dos juros, A transferência das debêntures na pendência de qualquer pagamento transfere também ao comprador o direito ao recebimento dos valores em atraso.

Uma vez registradas no sistema, todas as operações relativas às debêntures devem ser realizadas através do SND, o que não impede, entretanto, que a companhia emissora retire as debêntures de sua emissão do SND, hipótese em que estas serão entregues aos seus respectivos titulares. Tal entrega se dá mediante o registro das debêntures em livro de registro das debêntures nominativas.

O SND registrará, entre outros, os seguintes negócios relativos às debêntures: (i) venda definitiva; (ii) venda com recompra ou revenda com ou sem preço unitário fixado; (iii) antecipação de recompra ou revenda; (iv) caução das debêntures.

Liquidação Financeira

Nas contas mantidas no SNP deve ser realizada, basicamente, a liquidação financeira das debêntures, ou seja, aí serão lançados os créditos e débitos relativos (i) às operações de negociação das debêntures; (ii) resgate, juros, atualização monetária ou quaisquer outros direitos relativos às debêntures; e (iii) desconto de imposto de renda na fonte.

A liquidação financeira das debêntures, quer seja em função de operações ligadas à negociação das mesmas como compra e venda, ou de juros, atualização monetária ou qualquer outro direito ligado às mesmas só se dará mediante ordem do responsável pela liquidação ao banco mandatário, responsável pela centralização de todas as ordens de liquidação ligadas às debêntures e pela liquidação destas no sistema.

O banco mandatário, após o recebimento de todas as ordens de liquidação, as encaminha para os bancos onde os debenturistas mantêm contas de depósito à vista, a fim de que as ordens sejam liquidadas. Caso tais ordens não sejam aceitas, em função, por exemplo, de insuficiência de saldo em conta, a operação é automaticamente cancelada. As operações também são automaticamente canceladas, caso o emitente da ordem de liquidação sofra processo de falência ou de intervenção ou liquidação extrajudicial.

A não liquidação da operação por insuficiência de recursos na conta de depósito à vista daquele que emitiu a ordem ou pela decretação de sua falência ou intervenção ou ainda liquidação extrajudicial não responsabiliza, de forma alguma, a ANDIMA, a CETIP, ou o banco mandatário pela liquidação financeira da mesma.

Após o encerramento das atividades diárias do sistema cada participante que realizou qualquer negócio ou que tenha direito, em função dos títulos depositados, a algum recebimento no dia receberá o chamado "Documento Consolidado de Operações", que conterá todas as características das suas operações e/ou direitos a receber e que é o único documento comprobatório de suas operações no sistema.

CONDOMÍNIO RIGUAT

Estrutura e Funcionamento

Histórico

O Condomínio RIGUAT foi constituído em 17 de março de 1992 como um condomínio pro-indiviso, com o objetivo de explorar comercialmente uma área de 9.208,045 m² que era ocupada pela antiga loja Sandiz, parte integrante do Shopping Center Iguatemi Bahia, em Salvador. A inauguração desta área ocorreu em 09 de Dezembro de 1992, portanto, prestes a completar seu oitavo ano de funcionamento em dezembro/00.

Divisão e Propriedade das Quotas

Atualmente, o Condomínio Riguat tem como quotistas as seguintes sociedades, detentoras das seguintes participações:

Rique Empreendimentos e Participações SA.	45,0211 %
Rique Empreendimentos e Participações SA.	20,0000 %
Reishoping Empreendimentos e Participações Ltda.	18.1033 %
PREVINOR - Associação de Previdência Privada	9,4836 %
Bicar Consultores e Administradores S/C Ltda.	4,2887 %
Ricshopping Empreendimentos e Participações Ltda.	3,1033 %

Administração

O Condomínio Riguat é representado e administrado pela Nacional Iguatemi Empreendimentos SA, cabendo à Administradora a elaboração de orçamento e das normas gerais, da administração dos bens de sua propriedade, recebimento e distribuição de receitas, contratação de pessoal para prestação de serviços e prestação de contas.

O fluxo dos recebimentos do Condomínio Riguat encontra-se disciplinado na Convenção do Condomínio, dispondo que deve ser distribuído aos condôminos, até o vigésimo dia do mês subsequente ao seu recebimento, o produto das receitas de aluguéis recebidas pelo Condomínio.

A prestação dos serviços de administração encontra-se disciplinada em Contrato de Administração celebrado em 2 de fevereiro de 1990, que estabelece um mandato inicial de 10 anos para o exercício da função, renovável automática e sucessivamente, salvo decisão contrária da maioria qualificada de 91% dos condôminos, reunidos em Assembléia de Condôminos. O Contrato de Administração regula a forma da prestação de serviços de administração do Condomínio pela NIESA, da mesma forma que está estipulada genericamente na Convenção do Condomínio.

A Administradora representa o Condomínio RIGUAT e é responsável pela administração dos pagamentos, recebimentos e distribuição de valores decorrentes da propriedade sobre uma fração do imóvel do Shopping Center Iguatemi Bahia. É a Administradora quem avalia e celebra os contratos de locação das unidades do Shopping, sendo responsável pela constante fiscalização dos aluguéis e do uso do edifício pelos locatários. A Administradora também acompanha e realiza a auditoria nos livros dos locatários para referência e cálculo de faturamento.

O Contrato de Administração fixa uma remuneração definida, em relação a totalidade dos aluguéis recebidos dos locatários de imóveis de propriedade do Condomínio Naciguat. Essa remuneração é deduzida pela Administradora das receitas do Condomínio Naciguat.

Aspectos Operacionais e Financeiros

O Condomínio RIGUAT está constituído pelas frações ideais do terreno e edificações, áreas e instalações comuns do Shopping Center Iguatemi Bahia. O Condomínio foi constituído na forma pro-indiviso, tendo por atribuição precípua a arrecadação e repasse aos condôminos, das receitas líquidas das despesas de manutenção do próprio Condomínio.

As receitas e as despesas do Condomínio, bem como o modo segundo o qual essas operações são efetuadas, estão descritas mais adiante.

Lojas

O Riguat possui 81 lojas distribuídas em 3 pavimentos, sendo 23 situadas na praça de alimentação, 31 do ramo de vestuário e o restante distribuído em diversos ramos de atividade. distribuídas em 3 pisos .

Os contratos de locação firmados com os lojistas do Shopping Center Iguatemi Bahia têm prazo de 5 (cinco) anos, na sua maioria. A maior parte das locações são renovadas ao término dos contratos de locação, não tendo havido dificuldade de relocação da loja em caso de rescisão da locação, já que a demanda por novas lojas supera a oferta, historicamente. Contratualmente, está previsto um aumento real de até 25% na renovatória dos contratos. Não há concentração relevante de vencimentos de contratos de aluguel o que determina um volume médio de vencimentos em torno de 20% por ano, fazendo com que seu prazo médio seja de aproximadamente 2,5 anos.

A vacância do Condomínio Riguat é historicamente não significativa devendo-se destacar que desde maio de 1999 não há lojas vagas, conforme pode ser observado no quadro a seguir:

Vacância no anos de 1998 a 2000

Mês	Lojas Vagas	Área Bruta de Vendas (em m²)
Janeiro a Abril 98	4	382,46
Maio 98	3	348,08
Junho98	2	281,77
Julho 98	1	139,01
Agosto 98 a Março 99	2	221,03
Abril e Maio 99	2	190,01
Junho 99 até Agosto 2000	0	0

Fonte: Nacional Iguatemi Empreendimentos S.A.

Receitas de Aluguel

Os aluguéis são a principal fonte de receitas do Condomínio Riguat, representando mais de 95% das receitas, que atingiram o montante de R\$ 5,4 milhões no exercício de novembro de 1998 a outubro de 1999 e já atingiram o mesmo montante nos primeiros 10 meses (novembro de 1999 a agosto de 2000) do exercício 1999 - 2000.

As locações das lojas do Shopping Center Iguatemi Bahia são disciplinadas pelas normas gerais declaradas pela Administradora em Escritura Pública realizada no dia 18 de novembro de 1981 (as “Normas Gerais”). As Normas Gerais devem ser consideradas como parte integrante dos contratos de locação celebrados entre o Condomínio Riguat enquanto proprietário e locador das lojas do Shopping Center Iguatemi Bahia e o respectivo lojista enquanto locatário (respectivamente, “Locador” e “Locatário”), ainda que não estejam transcritas de fato nos referidos contratos de locação, devem ser consideradas como se o estivessem para todos os efeitos de direito.

No caso de divergência ou conflito entre as Normas Gerais e as cláusulas e condições de um determinado contrato de locação celebrado entre o Locador e o Locatário, prevalecem as primeiras, que estabelecem regras gerais relativas à locação das lojas.

As Normas Gerais estabelecem que os Locatários pagarão ao Locador um aluguel mínimo mensal, fixo, que será acrescido da diferença positiva entre o aluguel variável, determinado como percentual do faturamento, e o mínimo mensal, se houver. Dessa forma, é assegurado ao Condomínio Riguat um aluguel mínimo mensal, cobrado sempre que seu valor atualizado pelos índices contratuais for superior ao valor do aluguel variável. O aluguel mínimo mensal e o variável são calculados conforme segue:

(i) Aluguel Mínimo Mensal: calculado caso a caso, contratado entre o Locador e o Locatário. Para o cálculo desse aluguel mínimo mensal, são levados em consideração aspectos micro e macroeconômicos. Em todos os meses de dezembro, o valor desse aluguel mínimo corresponde ao dobro do valor que seria devido nos demais meses.

(ii) Aluguel Variável: proporcional ao faturamento bruto mensal da atividade ou comércio exercido pela loja (o “Faturamento Bruto”), deve ser calculado segundo a percentagem estabelecida no contrato de locação específico. O Condomínio Riguat entende por Faturamento Bruto, para efeito de cálculo do aluguel variável, as vendas à vista ou a prazo realizadas pelo Locatário no imóvel locado, sendo que as vendas a prazo devem ser computadas pelo seu valor global, de uma só vez.

O Faturamento Bruto deve ser informado semanalmente pelos Locatários, por escrito, através de formulário fornecido pelo Locador, onde deverão constar os valores das vendas diárias realizadas.

A fiscalização sobre o Faturamento Bruto recebe importante atenção no Condomínio Riguat, e tanto as Normas Gerais como os contratos de locação celebrados pelo Condomínio Riguat trazem expressos os direitos do Locador de, sempre que julgar oportuno, ter acesso aos imóveis e sistemas de controle dos Locatários, para fins de constatação, comparação ou conferência das informações prestadas sobre o faturamento ou vendas.

Cobrança

Tendo em vista o elevado volume de recursos movimentados referentes aos aluguéis, o Condomínio Riguat mantém uma estrutura administrativa voltada para cobrança dos mesmos, que é realizada através da emissão de recibos pelo departamento de faturamento do Condomínio. Pagamentos não efetuados nos seus respectivos vencimentos passam para a responsabilidade do setor de cobrança, como será descrito mais adiante.

O departamento de faturamento recebe o Guia de Informações e Vendas Semanais (“GIS”) dos Locatários, que deve ser apurado e encaminhado semanalmente. Caso algum lojista deixe de encaminhar semanalmente o GIS, ele terá como data limite o dia anterior ao dia 5 do mês subsequente para encaminhar todos os GIS correspondentes ao respectivo mês, posto que após essa data faz-se valer a cláusula contratual de multa por atraso e fecha-se o faturamento com as informações existentes.

As cobranças são emitidas pelo faturamento, com base nos contratos de locação. Tais cobranças envolvem (i) aluguel mínimo; (ii) aluguel variável; (iii) contribuição dos lojistas ao FPP; e, (iv) contribuição dos lojistas para o fundo da ALSCIB.

Tendo fechado o faturamento do mês, são gerados relatórios de controle, e as informações são enviadas ao Banco Bradesco SA, através de um padrão específico, o CNAB. Fica, então, liberada a impressão dos bloquetes bancários (fichas de compensação) gerados para os Locatários, que deverão efetuar os pagamentos estipulados. A entrega dos bloquetes aos Locatários é efetuada mediante protocolo de recebimento, e o não pagamento dos mesmos torna o lojista Locatário inadimplente.

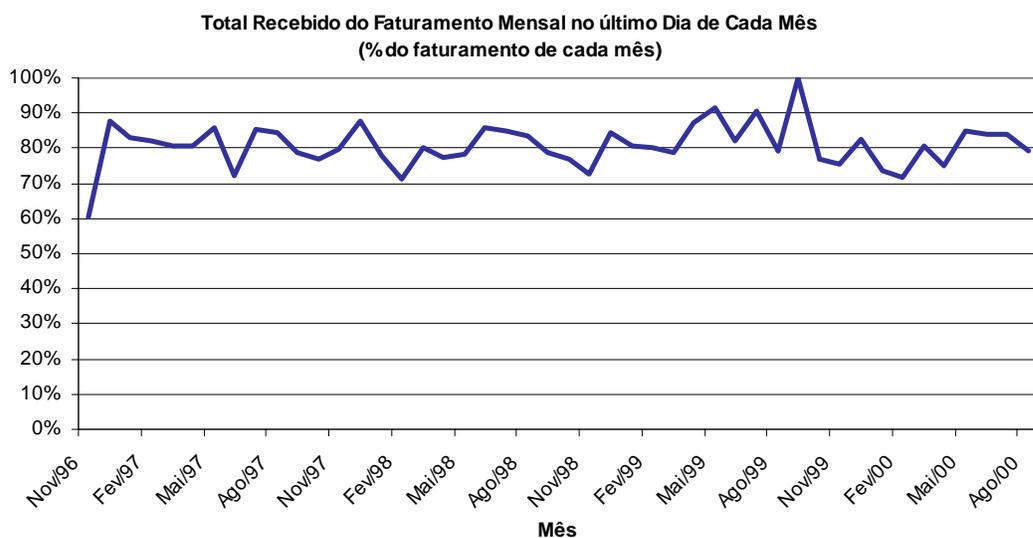
Inadimplência

O vencimento dos aluguéis ocorre no último dia útil de cada mês; no entanto, as fichas de compensação permitem que os aluguéis sejam, em sua maioria, pagos até o dia 10 do mês subsequente, sem acréscimos. Quando referida data cair em um feriado ou final de semana, o pagamento é postergado até o primeiro dia útil posterior. No caso do não pagamento na data de vencimento tolerada (ou vencimento estendido), é adotado o seguinte procedimento:

a) Até uma semana após o vencimento tolerado, aguarda-se um contato espontâneo por parte do Locatário, que via de regra procura a administração do Condomínio Riguat para agendar uma nova data para pagamento. Em alguns casos, excepcionalmente, podem ser concedidos abonos parciais ou totais de juros e multa.

b) Após este período, caso não ocorra nenhum contato espontâneo por parte do Locatário com a administração do Condomínio Riguat, é iniciado o processo de cobrança através de contatos telefônicos e cartas, convocando o lojista para regularizar sua inadimplência, conforme descrito mais adiante.

Historicamente, o recebimento dos valores devidos no dia do vencimento dos respectivos pagamentos gira em torno de 60% do total faturado. Por sua vez, o pagamento de débitos no prazo máximo de até uma semana após o vencimento dos mesmos, nos termos do item “a” acima, representa um volume da ordem de 10% do faturado. Assim, aproximadamente, 30% do total faturado passa a ser objeto do processo de comunicação de impontualidade, como é considerada a inadimplência até 31 dias. Entretanto, deve ser ressaltado que no restante do mês há o recebimento adicional de 5% a 10% do aluguel faturado naquele mês, fazendo com que o índice de recebimento oscile em média entre 75% e 80% , conforme pode ser verificado no quadro a seguir.



O procedimento de cobrança do Locatário inadimplente segue um processo previamente estabelecido, sintetizado a seguir:

(i) no prazo de um mês a contar da data de vencimento do valor devido, é enviada carta convidando o Locatário para que compareça à administração do Condomínio Riguat. Tal comunicação é assinada pelo responsável da área de cobrança do Condomínio Riguat;

(ii) caso não haja resposta ou não tendo sido cumprido o acordo eventualmente firmado, é encaminhada uma nova carta solicitando ao Locatário inadimplente que compareça à administração do Condomínio Riguat para regularização do débito. A carta é assinada pelo responsável pela área financeira do Condomínio Riguat. Somente o gerente financeiro ou o superintendente poderão, neste caso, autorizar abonos de parte dos juros ou multas;

(iii) persistindo o problema no segundo mês a contar do inadimplimento, é encaminhada uma terceira carta, definindo uma data limite para que o Locatário inadimplente compareça à administração do Condomínio Riguat. Esta carta é assinada pelo superintendente do Condomínio Riguat que passa a ser o único competente para autorizar abonos parciais de juros e multa;

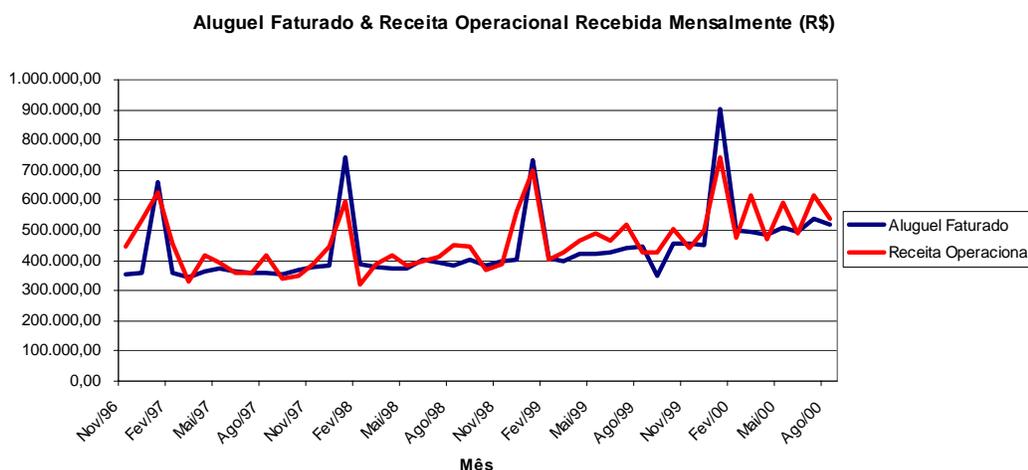
(iv) finalmente, caso não tenha sido efetuado nenhum acordo e o débito referente ao aluguel permaneça em aberto, todo o processo de cobrança é, então, encaminhado para cobrança judicial. Os advogados contratados pelo Condomínio Riguat acrescentam ao débito 20% do seu valor, referente à honorários advocatícios, notifica o Locatário inadimplente e toma as medidas judiciais cabíveis, iniciando o processo de despejo e cobrança dos débitos do inadimplente.

Receita de CDU (Res Sperata) & Taxa de Transferência

A receita de CDU é originada para os condôminos do Condomínio Riguat apenas em duas ocasiões: (i) nas expansões, quando há a primeira comercialização dos respectivos pontos; ou, (ii) quando da recuperação pelo Condomínio Riguat do direito de uso do ponto, junto a lojistas inadimplentes. As condições de negociação variam caso a caso; em alguns casos o pagamento é efetuado à vista, enquanto que na maioria dos casos é feito o respectivo parcelamento pelo Condomínio Riguat.

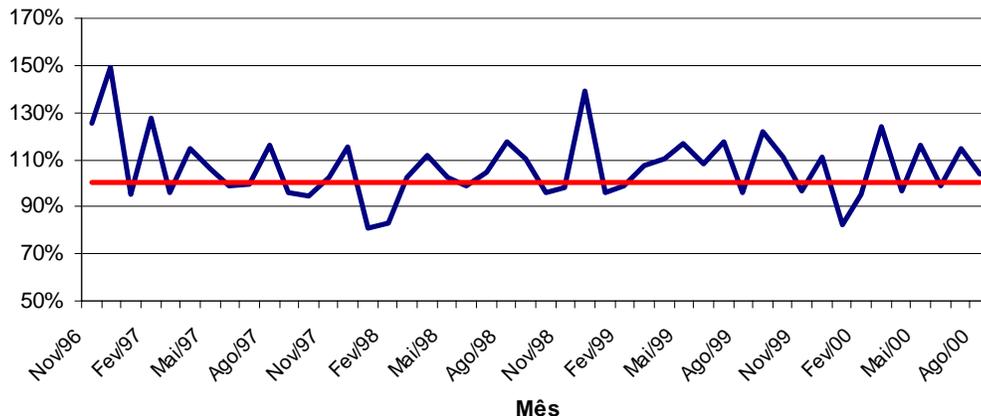
Por outro lado, nas negociações ocorridas entre Locatários, os condôminos do Condomínio Riguat recebem do novo locatário uma Taxa de Transferência, cujo montante é equivalente a oito meses de aluguel. A forma de pagamento da Taxa de Transferência também varia caso a caso, podendo ser cobrada à vista ou em poucas parcelas.

Os aluguéis do Condomínio Riguat apresentam a seguinte curva de recebimento, com os picos nos meses de dezembro em função do maior volume de vendas observado nesses meses:



Fonte: Nacional Iguatemi Empreendimentos S.A.

Receita Operacional recebida Mensalmente em Relação ao Faturamento Mensal de Aluguel (%)



Despesas

Na qualidade de condômino do Shopping Center Iguatemi Bahia, o Condomínio Riguat responde por duas despesas expressivas, quais sejam:

(i) Despesas de Condomínio - O Condomínio Riguat, por ser um dos condôminos do Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia, contribui com o valor das despesas incorridas pelo Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia, nas áreas comuns, na proporção de sua participação no Condomínio (72,7%). Assim, todos os encargos comuns do edifício que abriga o Shopping Center Iguatemi Bahia, tais como operação e manutenção predial, limpeza, vigilância, água, força e luz, são rateados entre todos os condôminos do Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia, na proporção da respectiva área de ocupação no prédio;

(ii) Participação do Condomínio Riguat no FPP - Além das despesas com condomínio descritas no item anterior, o Condomínio Riguat contribui com o FPP do Shopping Center Iguatemi Bahia. Essa contribuição corresponde a um percentual do valor do aluguel mínimo mensal reajustável. Esse fundo tem como objetivo promover ações de *marketing*, promoção e publicidade destinadas ao desenvolvimento geral das vendas do Shopping Center Iguatemi Bahia.

As despesas listadas acima são incorridas pelo Condomínio Riguat em função de sua qualidade enquanto condômino do Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia. Apenas as Despesas de Condomínio são repassadas para os Locatários, ficando o Condomínio Riguat com a obrigação de cobrir os eventuais casos de inadimplência dos mesmos no que se refere ao pagamento destas Despesas de Condomínio.

O Condomínio Riguat incorre ainda em outras despesas referentes ao seu funcionamento e administração, que visam basicamente maximizar o fluxo de aluguéis, dentre as quais destacam-se:

(i) Taxa de Administração - Na qualidade de administradora do Condomínio Riguat, a NIESA cobra taxa de administração equivalente a um percentual sobre o valor das receitas apuradas pelo Condomínio Riguat, em razão dos aluguéis das lojas, *stands* e *boxes* do Shopping Center Iguatemi Bahia. A referida taxa está estabelecida na Convenção do Condomínio Riguat e, por deliberação dos empreendedores, é cobrada diretamente sobre as receitas de aluguéis;

(ii) Despesas Diversas - O Condomínio Riguat possui outras despesas, operacionais e administrativas, tais como aquelas relativas à folha de pagamento de seus funcionários.

Distribuição das Receitas líquidas

Após apurar as receitas e descontar as despesas, o Condomínio Riguat realiza a distribuição do excedente das receitas sobre as despesas, ou seja, das receitas líquidas, aos seus condôminos. O quadro a seguir mostra o fluxo de caixa do Condomínio Riguat nos períodos indicados.

FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (R\$)

FLUXO DE CAIXA R\$	Total 12 Meses NOV/96 A OUT/97		Total 12 Meses NOV/97 A OUT/98		Total 12 Meses NOV/98 A OUT/99		10 Meses NOV/99 A AGO/00		46 Meses NOV/96 A AGO/00	
Aluguel Mínimo	4.155.566,88	89,5%	4.669.573,12	93,3%	4.880.449,78	90,6%	5.057.240,13	93,9%	18.762.829,91	91,8%
Aluguel de Quiosques & Stands	82.153,26	1,8%	26.250,00	0,5%	80.750,00	1,5%	57.000,00	1,1%	246.153,26	1,2%
Aluguel Variável / Percentual	404.613,90	8,7%	309.643,59	6,2%	426.996,15	7,9%	292.060,06	5,4%	1.433.313,70	7,0%
TOTAL ALUGUEL FATURADO	4.642.334,04	100,0%	5.005.466,71	100,0%	5.388.195,93	100,0%	5.406.300,19	100,0%	20.442.296,87	100,0%
Aluguel não recebido no mês do seu faturamento	(862.182,84)	18,6%	(993.530,22)	19,8%	(716.098,41)	13,3%	(1.075.872,63)	20,0%	(3.647.684,10)	17,8%
ENTRADAS OPERACIONAIS										
Aluguel Recebido no mês do seu faturamento	3.697.997,94	79,7%	3.985.686,49	79,6%	4.591.347,52	85,2%	4.273.427,56	79,3%	16.548.459,51	81,0%
Al. Recebido em atraso / Recup. de Inadimp.	1.042.749,88	22,5%	784.474,77	15,7%	1.073.871,00	19,9%	926.107,19	17,2%	3.827.202,84	18,7%
Taxa de Transferência	75.219,06	1,6%	20.147,16	0,4%	21.500,00	0,4%	75.500,00	1,4%	192.366,22	0,9%
Multas e Juros	89.331,85	1,9%	72.602,85	1,5%	65.238,25	1,2%	68.975,27	1,3%	296.148,22	1,4%
TOTAL DAS ENTRADAS OPERACIONAIS	4.905.298,73	105,7%	4.862.911,27	97,2%	5.751.956,77	106,8%	5.344.010,02	99,2%	20.864.176,79	102,1%
SAÍDAS OPERACIONAIS										
Despesas Administrativas	(502.254,79)	10,8%	(616.780,25)	12,3%	(617.085,36)	11,5%	(603.249,18)	11,2%	(2.339.369,58)	11,4%
FPP Empregador	(226.412,21)	4,9%	(205.056,39)	4,1%	(195.198,42)	3,6%	(169.817,41)	3,2%	(796.484,43)	3,9%
Encargos Lojas Vagas	(116.575,19)	2,5%	(72.710,84)	1,5%	(39.377,31)	0,7%	(228.663,34)	4,2%	(228.663,34)	1,1%
Repasso inadimplência de Condomínio	(93.167,25)	2,0%	(139.195,24)	2,8%	(183.546,95)	3,4%	(180.200,82)	3,3%	(596.110,26)	2,9%
TOTAL DAS SAÍDAS OPERACIONAIS	(938.409,44)	20,2%	(1.033.742,72)	20,7%	(1.035.208,04)	19,2%	(953.267,41)	17,7%	(3.960.627,61)	19,4%
FLUXO OPERACIONAL	3.966.889,29	85,5%	3.829.168,55	76,5%	4.716.748,73	87,5%	4.390.742,61	81,5%	16.903.549,18	82,7%
FLUXO NÃO OPERACIONAL LIQUIDO (*)	46.028,55	1,0%	(355.753,36)	7,1%	(20.828,97)	0,4%	(226.365,23)	4,2%	(556.919,01)	2,7%

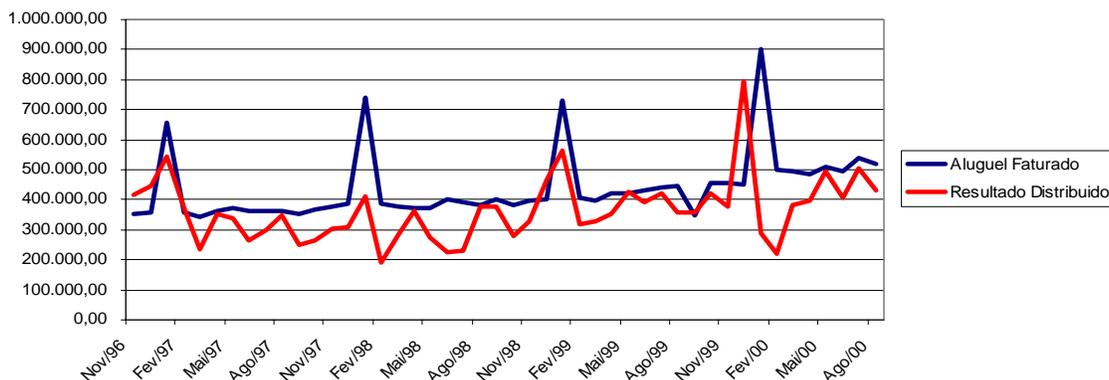
(*) Recebimentos de expansões líquidas de investimentos realizados

Os condôminos do Condomínio Riguat recebem os valores referentes às receitas líquidas em duas parcelas, mensalmente, sendo que os pagamentos são efetuados por meio de cheque ou crédito nas contas correntes previamente autorizadas pelos condôminos.

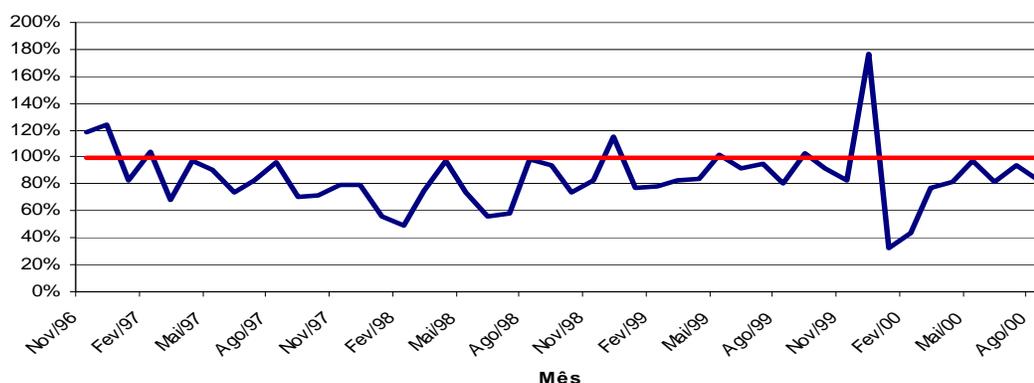
O primeiro pagamento aos condôminos é efetuado dois dias após o vencimento dos aluguéis, e representa um valor aproximado de 60% do montante faturado, historicamente. O segundo pagamento acontece todo dia 25 do mês, no valor aproximado de 20% do total faturado. A soma dos pagamentos totaliza 80% do total faturado pelo Condomínio Riguat, e esse é o montante distribuído mensalmente aos condôminos.

O valor correspondente a 20% do total faturado que não é distribuído aos condôminos do Condomínio Riguat é retido pela administradora do Condomínio para os seguintes pagamentos: (i) taxa de condomínio devida pelo Condomínio Riguat ao Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia; (ii) contribuição do Condomínio Riguat ao FPP do Shopping Center Iguatemi Bahia; (iii) taxa de administração; e, (iv) despesas operacionais diversas, tais como as relativas à folha de pagamento dos funcionários do Condomínio Riguat.

Aluguéis Mensais Faturados & Resultados Distribuídos Mensalmente (R\$)



Resultado Mensal Distribuído em Relação ao Aluguel Mensal Faturado (%)



Fonte: Nacional Iguatemi Empreendimentos S.A.

Contratos Relevantes

Em 6 de julho de 2000, Rique Empreendimentos e Participações SA, Rique Empreendimentos SA e Reishoping Empreendimentos e Participações Ltda. deram ao Banco BBM SA em garantia a caução dos recebíveis de aluguel e a hipoteca suas frações ideais no Condomínio Riguat, para garantir um financiamento com valor original de R\$3.600.000,00 e com vencimento em 12 parcelas mensais., com vencimento da última em 12 de julho de 2001. Em 16 de outubro de 2000, o saldo devedor desta operação era equivalente a R\$ 2.362.704,91 .

O Banco BBM SA participa da Escritura de Emissão de debêntures anuindo em liberar as garantias na medida que sejam disponibilizados outros ativos que o Banco BBM SA entenda ter valor similar e igual liquidez.

Laudo de Avaliação

O valor do Condomínio Riguat que faz parte do Shopping Center Iguatemi Bahia, foi avaliado em R\$ 67.334.136,00 (sessenta e sete mil reais, trezentos e trinta e quatro mil e cento e trinta e seis reais), por Deico Desenvolvimento Imobiliário Ltda., em 29 de setembro de 2000, conforme poderá ser verificado no Anexo VIII.

A INDÚSTRIA DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL

A indústria brasileira de *shopping centers* destaca-se como líder do *ranking* latino-americano, sendo que todos os demais países sul-americanos possuem, juntos, apenas 130 centros de compra. Com 147 *shoppings* em operação e 12 em construção, o país ocupa a posição de quinto maior país do mundo em número de *shopping centers*, apresentando qualidade de projetos com nível internacional. O quadro abaixo apresenta alguns números da indústria de *shopping centers* relevantes para a economia brasileira:

Contribuição para a Economia Brasileira

Shopping Centers	1996	1997	1998	1999	2000
Número	136	145	153	160	160
Faturamento (R\$ bilhões)	12,5	14,3	16,5	18,0	-
Percentual de vendas em relação ao varejo nacional (excluído o setor automotivo)	17%	17%	18%	18%	-
Empregos diretos gerados (mil pessoas/mês)	232	240	271	278	282

Fonte: ABRASCE

A indústria brasileira de *shopping centers* tem uma participação expressiva no setor de varejo nacional, sendo que as vendas dos *shoppings* em 1999 representaram 18% do faturamento de todo o varejo, excluindo o setor automotivo. Essa indústria vem apresentando um crescimento significativo desde a inauguração do primeiro *shopping*, em 1966, contando com 160 *shopping centers* filiados à ABRASCE em setembro de 2000.

Estima-se que a indústria de *shopping centers* no Brasil seja responsável pela geração de 282 mil empregos diretos. No ano de 1999, a indústria de *shopping centers* totalizou aproximadamente R\$ 18 bilhões em vendas.

Um indicador relevante para a análise dessa indústria é a ABL, que sofreu um acréscimo de 900 mil m² nos últimos 4 anos, passando de 2,6 milhões m² em 1994 para 3,5 milhões m² em 1998. Nessa área, estão instaladas mais de 26 mil lojas satélites e 370 lojas âncora. Analisando a evolução do faturamento e o crescimento da ABL, verifica-se que o faturamento por m² também vem aumentando, passando de US\$ 3.000 por m² em 1994 para US\$ 4.000 por m² em 1998 (dados da ABRASCE). Constatou-se, ainda, que o tráfego médio mensal de 1998 foi de 62 milhões de pessoas, ultrapassando o dobro do verificado no início da década, de 28 milhões de pessoas. Este número corresponde a aproximadamente 38% do total da população brasileira estimada pelo IBGE.

Pesquisas realizadas pela ABRASCE revelam que a maioria dos consumidores de *shoppings* são mulheres (53%). Analisando-se por faixa etária, verifica-se que 41% do público freqüentador dos estabelecimentos têm entre 20 e 29 anos, 31% situam-se na faixa dos 30 a 44 anos, enquanto os 14% restantes estão com 45 anos ou mais. Adolescentes compõem 14% dos consumidores.

Com relação às classes sócio-econômicas, os consumidores das classes “B” e “C” totalizam 78% dos freqüentadores dos *shoppings* no Brasil. Em seguida está a classe “A”, com 12% dos freqüentadores de *shoppings*, enquanto a classe “D” participa com 7%. A classe “E” representa apenas 1% dos consumidores de *shopping centers* no país.

O gasto médio dos clientes dos *shoppings*, calculado por visita, foi estimado em aproximadamente R\$ 59,00, considerando, ainda, que 55% dos clientes freqüentam algum *shopping* pelo menos uma vez por semana. As pesquisas revelam, ainda, que 19% dos freqüentadores são atraídos pelos serviços oferecidos e que as praças de alimentação são freqüentadas por 37% dos clientes. Os cinemas, por sua vez, atraem 58% do total de clientes.

O crescimento verificado no setor nos últimos anos está relacionado a três fatores principais, segundo fontes do setor: (i) o resultado positivo obtido em projetos que foram devidamente estruturados; (ii) a estabilidade econômica proporcionada pelo Plano Real; e, (iii) é a alternativa mais confortável e segura para realização de compras e para entretenimento da população

Depois de atendidas as principais cidades do país com a construção de grandes *shopping centers*, a expansão do setor tem sido verificada na direção de cidades de médio porte, principalmente dos centros regionais no interior dos Estados brasileiros. Em 1983, 15% dos *shoppings* estavam localizados no interior dos Estados, sendo que em 1998 essa participação subiu para 41% do total de *shoppings* em operação.

Atualmente, constata-se que 60% dos estabelecimentos estão localizados nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais, sendo que nos últimos dois anos foram inaugurados 29 novos estabelecimentos, dos quais 13 estão localizados no interior de Estados e 16 nas capitais de Estados brasileiros.

A distribuição de *shopping centers* em funcionamento e com inauguração prevista até o final do ano 2000, por região, apresenta-se da seguinte forma :

Regiões Brasileiras	Número de Shoppings em Operação
Sudeste	101
Sul	22
Nordeste	21
Centro-Oeste	12
Norte	3
Total	159

Fonte: ABRASCE

A tendência no Brasil tem sido a inclusão cada vez maior de áreas de lazer, alimentação e serviços nos *shopping centers*, como grandes fontes geradoras de faturamento e agregação de valor. Dentre as áreas de lazer, cabe ressaltar as salas de cinema como uma das fontes de receita de maior potencial para os próximos anos, principalmente devido à entrada de grandes *players* mundiais no mercado nacional trazendo o conceito de cinemas *Multiplex*, com complexos de 8 a 15 salas dotadas de infra-estrutura e equipamentos de última geração, alavancando a ocupação média das salas.

. A ABRASCE prevê um crescimento de até 10% no faturamento do setor nos próximos dois anos, tendo sido anunciado o lançamento de 28 novos shopping centers e a expansão de 8 unidades. construção . O total de investimentos de empreendedores e lojistas nos *shoppings* com inauguração prevista até o final do ano 2005 está estimado em cerca de U\$ 2,2 bilhões.

A fim de viabilizar a expansão do setor, 32 mil empregos diretos serão gerados na fase de obras e 70 mil novos postos de trabalho serão criados após o término das obras. Dessa forma, os *shopping centers* desempenham importante papel na economia brasileira, devido em parte à constante geração de novos postos de trabalho. Entre janeiro de 1998 e janeiro de 1999, o comércio varejista apresentou um dos menores índices de desemprego comparado a outros setores da economia.

Principais Empreendedores de Shopping Centers no Brasil

Empreendedor	Número de <i>shoppings</i> em operação no Brasil
Iguatemi Empresas de Shopping Centers S.A.	8
Grupo Nacional Iguatemi	7
Rede Nacional de Shopping Centres.(Multishopping)	6
Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S.A.	5
Ancar Empreendimentos Comerciais S.A	4
Brascan Imobiliária Shopping Centers S.A.	4
Emplanta Engenharia Ltda.	4
Grupo Falzoni	3

Fonte: ABRASCE – Associação Brasileira de Shopping Centres

Por ser um comércio organizado, os *shopping centers* apresentam comportamento diverso do “varejo de rua”, uma vez que as campanhas de marketing e promoções atenuam os impactos da retração das vendas no varejo quando a situação econômica torna-se adversa. Assim, o segmento dos *shopping centers* é um dos últimos segmentos do setor de varejo a sentir os impactos negativos de situações recessivas. Por outro lado, os *shopping centers* são os primeiros do segmento a registrarem os impactos positivos quando da reversão de um cenário recessivo e negativo para uma situação favorável

SHOPPING CENTER IGUATEMI BAHIA

Estrutura e Funcionamento do Shopping

Histórico

A Nacional Iguatemi Empreendimentos SA (NIESA) foi fundada em 1973, por Newton Rique e Alfredo Mathias, para a construção do primeiro *shopping center* do norte e nordeste do País, o Shopping Center Iguatemi Bahia. Tal empreendimento foi iniciado numa época em que não havia nenhuma familiaridade do público consumidor com os *shopping centers*, sendo o comércio de rua muito mais prestigiado na época em que o empreendimento foi iniciado.

A construção do Shopping Center Iguatemi Bahia foi iniciada no ano de 1973, numa área localizada no centro geográfico da Cidade de Salvador, Bahia. Distante do centro tradicional da Cidade naquela época, o Shopping foi construído no vetor de crescimento projetado para Salvador, tendo se constituído num dos grandes pólos de atração para a parte nova da cidade. O Shopping Center Iguatemi Bahia foi inaugurado em 5 de dezembro de 1975, com 3 pisos ocupados por 110 lojas dos mais variados segmentos, sendo o segundo empreendimento comercial dessa natureza a ser construído no Brasil. Em 1981, a família Rique adquiriu a participação de Alfredo Mathias na NIESA.

Em 1989 a NIESA sofreu uma cisão parcial, de modo que a participação que detinha até então no Shopping Center Iguatemi Bahia foi transferida para seus sócios acionistas, que constituíram o Condomínio Naciguat, proprietário de uma fração do Shopping Center Iguatemi Bahia. A NIESA concentrou-se, então, na prestação de serviços de planejamento e administração de *shopping centers*.

A localização do Shopping foi um fator determinante para seu crescimento, se considerado que ele está situado no mesmo eixo de crescimento observado nos últimos anos na Cidade de Salvador. Por conta dessa vantagem estratégica, o número de pessoas que transita pela região na qual o Shopping está situado é muito grande, abrangendo pessoas das mais diversas classes sociais e perfis de consumo. O nível sócio-econômico da região é médio e médio/alto, sendo seu uso predominantemente comercial. A região é servida por diversas linhas de ônibus que ligam o local ao centro e diversos outros bairros da cidade, facilitando o acesso ao Shopping.

Atualmente, o Shopping conta com uma circulação média diária de 80.000 clientes, e movimenta mais de R\$ 500 milhões por ano. Conta, ainda, com 3.550 vagas para estacionamento de veículos, distribuídas em 7 estacionamentos, gerando aproximadamente 20.000 vagas rotativas diariamente.

Acesso de Veículos ao Shopping

Ano	Média Mensal
1995	448.328
1996	489.051
1997	539.036
1998	584.266
1999	626.627
2000*	575.186

* média mensal referente 8 meses (janeiro a agosto).

Fonte: Nacional Iguatemi Empreendimentos S.A.

O Shopping apresenta-se, atualmente, em 4 pavimentos, com apenas uma entrada frontal com acesso direto a partir da rua. Possui, porém, 18 entradas de acesso a partir de seus 7 estacionamentos. No interior do Shopping, a circulação vertical é feita por 3 jogos de escadas comuns, além de 12 escadas rolantes e 6 elevadores, sendo um deles panorâmico.

Hoje, o imóvel onde está situado o Shopping totaliza uma área total construída de 122.616,85 m², em um terreno de 83.014,87 m². Do total de área construída, 61.957,92 m² são considerados ABV. Numa avaliação realizada no segundo semestre de 1998 concluiu-se que o Shopping Center Iguatemi Bahia apresentava idade aparente de construção de 15 anos, e sua vida útil foi estimada em 60 anos, possuindo portanto uma vida útil remanescente de 45 anos.

Ficha Técnica do Shopping Center Iguatemi Bahia

Empreendedores	Nacional Iguatemi e outros
Data de Inauguração	Dezembro de 1975
Tipo de Shopping	Regional
Área Bruta de Vendas.....	61.957,92 m ²
Área Construída	122.616,85 m ²
Área Total do Terreno.....	83.014,87 m ²
Lojas Âncoras	6
Número de lojas satélite	518 (incluindo os 15 cinemas)
Número de pavimentos	4
Número de escadas rolantes	12
Número de elevadores	6
Vagas para veículos	3.550 distribuídas em 7 estacionamentos
Número de cinemas	15
Número de praças de alimentação	2 (duas), totalizando 1.398 lugares
<i>Malls</i>	Subdivididos em 68 ruas e alamedas e 10 praças
Ar condicionado Central	Capacidade instalada de 3.440 TR, distribuídos em 7 casas de máquina
Instalações de detecção e combate a incêndio	Sistema de <i>sprinklers</i> nos 4 pavimentos do Shopping, complementados por rede de hidrantes com mangueiras e bicos aspersores, além de detectores de fumaça
Sistema de Emergência de Energia Elétrica.....	3 geradores totalizando 435 KVA
Central Telefônica	50 linhas externas e 1.300 linhas internas
Energia Elétrica (Potência Instalada)	Potência Instalada de 15.225 KVA

Fonte: Nacional Iguatemi Empreendimentos S.A.

Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia

Condôminos

O Shopping Center Iguatemi Bahia está instalado em um imóvel sobre o qual foi instituído um condomínio. O Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia tem como condôminos as seguintes entidades (participações aproximadas):

Relação de Condôminos do Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia

Condômino	Fração Ideal
Condomínio Naciguat	72,7 %
Condomínio Riguat	7,5 %
FUNCEF - Fundação dos Economistas Federais	6,5 %
Mondial do Brasil Export. Ltda.	7,5 %
Caixa Econômica Federal	0,6 %
ECOS – Fundação de Seg. Social do Banco Econômico S/A	0,3 %
Banco do Brasil S/A	1,1 %
A Bolsa Moderna Calçados Ltda.	0,4 %
Orient Filmes Distrib. De Filmes Ltda.	3,4 %
Total	100 %

Administração

O órgão de deliberação dos condôminos no Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia é a assembléia geral, responsável pela aprovação de contas do Condomínio, eleição do administrador, discussão e aprovação do orçamento, e por quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio.

A Convenção do Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia estabelece que a administração será exercida por um síndico ou administrador, eleito em assembléia geral dos condôminos para um mandato de 2 anos, permitida sua reeleição. Cabe também à assembléia geral a fixação da remuneração do síndico.

Nos termos da Convenção de Condomínio em vigor, o administrador do Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia deve ser pessoa jurídica especializada na administração de *shopping centers*. Cabe ao administrador a representação do Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia, a administração e execução das deliberações da assembléia geral, elaboração do orçamento do Condomínio, acompanhamento e escrituração contábil, recebimento de valores dos condôminos, prestação de contas, vistoria das lojas e fiscalização geral do prédio e dependências.

O administrador atual do Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia é a empresa NIESA, tendo sido reeleita para o exercício dessa função por 2 anos na assembléia geral ordinária realizada em 21 de agosto de 2000. A NIESA tem suas atividades concentradas na prestação de serviços de planejamento e administração de *shopping centers*.

Funcionamento

O Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia está dividido em partes de uso comum, de propriedade e administração conjunta de todos os condôminos, e partes de uso exclusivo, administradas pelos condôminos de forma discricionária, com observância das normas gerais aplicáveis ao funcionamento harmônico do Condomínio.

As partes de uso comum compreendem os terrenos, jardins, depósitos, estação elétrica, motores e máquinas dos elevadores, poços artesianos e caixas d'água, fios e tronco de eletricidade e telefone, equipamentos e tubulações principais de ar condicionado, esgoto e gás, elevadores e escadas rolantes, portarias, vestiários dos funcionários e estacionamento.

As partes de uso exclusivo incluem as unidades de propriedade de cada condômino e respectivas instalações internas, até a interseção com as linhas e tubulações do tronco do Condomínio.

Os condôminos administram de forma autônoma suas partes de uso exclusivo, sendo responsáveis pela manutenção e conservação das mesmas, nos termos da Convenção do Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia, pelo que se sujeitam às normas e condições gerais de exploração das áreas do prédio. Tais normas regulam a utilização pelos condôminos das partes de uso exclusivo, manutenção e realização de obras, uso de serviços e áreas comuns, e convivência com os demais condôminos.

Lojas

Atualmente, o Shopping conta com 518 lojas, 6 âncoras, 15 salas de cinema, diversas agências bancárias, postos de serviço público, vários restaurantes e lanchonetes, supermercado e clínica médica. As lojas âncoras do Shopping Center Iguatemi Bahia são a C&A, Lojas Americanas, Playland, Bom Preço, Lojas Riachuelo e um complexo de cinemas Multiplex. Há também uma série de lojas de grande porte que contribuem para a formação de um *mix* de lojas atrativo aos olhos do consumidor. Pelo critério de número de lojas, o Shopping é o maior do Brasil.

Empregados

O Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia emprega 340 funcionários, incluindo funcionários de segurança, manutenção, limpeza, administração e gerência. Os funcionários envolvidos nas atividades de limpeza são na sua maioria terceirizados, contratados junto a empresas especializadas na área.

O custeio de manutenção de cada loja é de responsabilidade dos próprios lojistas.

O Shopping promove programas sociais, de educação para seus funcionários, bem como programas de qualidade total, visando sempre manter um nível elevado de satisfação dentre seus funcionários. Estima-se que o Shopping gere cerca de 7.000 empregos diretos e 21.000 indiretos.

Breve Descrição dos Aspectos Financeiros e de Cobrança

O fluxo financeiro do Shopping Center Iguatemi Bahia resume-se, essencialmente, no recebimento pela NIESA dos valores devidos pelos lojistas. Estes pagamentos têm destinações e usos diversos: no primeiro dia de cada mês, é cobrada dos lojistas a taxa referente ao condomínio, e no dia 10, junto com o aluguel, são cobradas as contribuições para o FPP e para a ALSCIB.

A cobrança de aluguéis e da taxa de condomínio é realizada de forma centralizada, por meio do envio de boletos bancários. Os procedimentos de cobrança de aluguéis estão descritos na seção referente ao Condomínio Riguat. A cobrança de aluguel do Condomínio Naciguat é feita através do Banco do Brasil, o aluguel do Condomínio Riguat é feita pelo Bradesco (BBM) e a taxa condomínio é feita através da Caixa Econômica Federal.

Condomínio

As despesas com a conservação e manutenção do Condomínio são rateadas entre os condôminos, na proporção de suas áreas de ocupação do prédio. As despesas comuns incluem todas as despesas necessárias à conservação dos bens de uso comum dos condôminos, e aquelas necessárias à vigilância, fiscalização e aprimoramento do Shopping Center Iguatemi Bahia.

Os condôminos arcam com despesas referentes à operação do Condomínio, que em 1999 totalizaram o montante de R\$ 13.714.723,00, tendo sido alocadas da seguinte forma:

Despesas Condominiais	% do Total
Serviços Públicos – Áreas Comuns	24,5 %
Segurança / Brigada de Incêndio / Ambulatório	18,5 %
Despesas Administrativas	16,0 %
Operação e Manutenção	13,2 %
Limpeza	9,0 %
Impostos e Taxas	7,9 %
Remuneração da Administradora	5,0 %
Outras Despesas	1,2 %

Fonte: Nacional Iguatemi Empreendimentos S.A.

O pagamento das despesas do Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia é de responsabilidade dos condôminos, sendo efetuado ao administrador do condomínio de forma adiantada, devendo esse pagamento corresponder ao duodécimo do que couber a cada condômino no orçamento anual aprovado pela assembléia geral do Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia. Em havendo necessidade de ajuste, por conta de diferença entre as despesas orçadas e aquelas incorridas, o acerto é feito no primeiro mês subsequente. Os locadores são chamados a cobrir inadimplência referente ao pagamento de condomínio por parte dos lojistas/ Locatários, sempre em que se observa ocorrência de atraso no respectivo pagamento.

Associação de Lojistas

A ALSCIB é uma associação civil à qual todos os lojistas, tanto os Locatários como os proprietários de unidades do Shopping Center Iguatemi Bahia, devem associar-se. A ALSCIB foi constituída no momento da organização do Shopping Center Iguatemi Bahia, e visa representar os interesses dos lojistas junto à administração do Shopping.

Fundo de Participações e Promoções

O FPP é uma reserva para a qual os lojistas e os empreendedores do Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia contribuem, sendo que tal reserva é destinada à realização de campanhas promocionais e eventos. A gestão do FPP é de responsabilidade da NIESA. As decisões de aplicação dos recursos são tomadas por (i) um representante dos empreendedores, e (ii) por um representante da ALSCIB. A contribuição para o FPP é variável, entre 4,0% e 7,0% do aluguel mínimo por parte dos empreendedores, e entre 14,0% e 17,0% do aluguel mínimo por parte dos lojistas. Os empreendedores / locadores não são responsáveis pela inadimplência dos lojistas / Locatários, diferentemente do que ocorre com o pagamento das Despesas de Condomínio.

Marketing

A verba que constitui o FPP do Shopping Center Iguatemi Bahia vem sendo aplicada de modo a manter e confirmar sua posição de liderança no mercado de *shoppings* na cidade de Salvador, posição esta que é confirmada pela colocação do Shopping Center Iguatemi Bahia em primeiro lugar nas pesquisas de *top of mind* realizadas nos últimos 4 anos com 54,59% das indicações. Tais pesquisas têm por objetivo verificar junto aos consumidores quais os nomes de produtos/pessoas que estão mais associados a um determinado segmento econômico.

O prêmio *top of mind* é realizado pela Enio Carvalho - Consultoria de *Marketing* e Eventos, em conjunto com a Rede Bahia de Televisão (retransmissora da Rede Globo no estado da Bahia), e tem por objetivo verificar junto aos consumidores quais os nomes de produtos/empresas/pessoas que estão mais associados a um determinado segmento econômico. As pesquisas são feitas por amostragem, compreendendo um universo de 650 pessoas maiores de 16 anos, respeitando o critério Brasil - ANEP / ABIPEME (Associação Nacional de Empresas de Pesquisas / Associação Brasileira de Institutos de Pesquisas Mercadológicas).

O esforço mercadológico do Shopping é realizado a partir de uma série de campanhas promocionais realizadas ao longo de cada ano, conforme a época específica e muitas vezes associadas a datas especiais.

Um grande esforço de vendas é realizado durante o verão, época em que a cidade de Salvador recebe uma população de turistas bastante grande. Além de esforços de *marketing*, nessa época do ano são disponibilizados serviços aos usuários do Shopping, tais como o traslado a partir de importantes pontos de concentração de pessoas.

Após o esforço de vendas do verão, o Shopping entra num processo de patrocínio de blocos de Carnaval, época também importante no Nordeste, especialmente em Salvador.

Tradicionalmente, após o Carnaval, nos meses de março/abril, é realizado um esforço de vendas para alavancá-las em meses de vendas em baixa. Especialmente em 1999, foi implementado um esforço de vendas mais próximo do início do ano, para reverter o potencial efeito da retração de consumo esperada logo após a crise cambial atravessada pelo país. Vale ressaltar que, apesar do cenário negativo anunciado, as vendas do Shopping Center Iguatemi vêm registrando crescimento real, mês a mês, desde o início do presente ano.

O Dia das Mães e Dia dos Namorados também são datas tratadas com estratégias de *marketing* específicas, destinadas a fomentar as vendas nessas datas temáticas que por si só já estabeleceriam um incremento no volume das vendas.

Especialmente importante na região Nordeste do País, as festas juninas são alvo de campanhas mercadológicas desenvolvidas especialmente para tais datas. Em face do grande número de pessoas que viaja nessa época, as vendas se elevam significativamente.

São ainda alvos de campanhas de *marketing* específicas as seguintes datas: férias escolares de julho, dia dos pais e liquidação de inverno (agosto), dia das crianças e natal.

Durante todo o ano, o departamento de *marketing* do Shopping Center Iguatemi Bahia coordena a ação em *marketing* para as datas já referidas, estabelecendo estratégias de divulgação do Shopping e das campanhas promocionais.

Um evento que tem tido destaque na estratégia mercadológica do Shopping Center Iguatemi Bahia é o “Iguatemi Fashion”. Realizado no mês de setembro, nesse evento, que reúne desfiles de nomes importantes da moda brasileira, são lançadas coleções de primavera/verão, atraindo para o Shopping as atenções das pessoas envolvidas com moda em Salvador e no resto do Brasil.

As ações de *marketing* do Shopping Center Iguatemi Bahia são concentradas nas classes sociais A e B, segmentos com maior poder de compra. Mesmo assim, o Shopping apresenta boa penetração nas camadas C e D da população soteropolitana. Tal fato pode ser atribuído ao *mix* de lojas do Shopping que alcança um espectro social bastante grande.

No desenvolvimento de suas atividades de propaganda e *marketing*, o Shopping Center Iguatemi Bahia se utiliza mais da mídia televisiva para veiculação de suas propagandas e divulgação de campanhas.

O Shopping Center Iguatemi Bahia conta com a maior verba para *marketing* dentre todos os *shoppings* da cidade, estando entre os 5 maiores anunciantes da Bahia.

O Shopping realiza liquidações que envolvem todas as lojas, em datas decididas conjuntamente pelos lojistas, sendo vedado aos lojistas utilizar a palavra “liquidação” de forma discricionária, fora dos eventos preparados pelo Shopping Center Iguatemi Bahia.

Relacionamento Comercial

O relacionamento comercial é o que define a situação entre o lojista e o empreendedor do Shopping Center Iguatemi Bahia.

É a área comercial do Shopping Center Iguatemi Bahia que define a entrada e saída de lojistas e a adequação dos mesmos ao *mix* de lojas estabelecido para o Shopping.

As negociações com os lojistas são pautadas por parâmetros preestabelecidos que podem, eventualmente, ser flexibilizados. O relacionamento com os lojistas do Shopping é considerado muito bom. Indicação nesse sentido está no fato de que boa parte das discussões relativas às locações contratadas pelos lojistas são resolvidas por meio de acordo, sem necessidade de procedimento judicial.

Concorrência

O Shopping Center Iguatemi Bahia foi o pioneiro na cidade de Salvador e no Nordeste como um todo. Hoje, no entanto, há outros *shopping centers* instalados em Salvador.

Os principais concorrentes do Shopping Center Iguatemi Bahia são: (i) o Shopping Barra; (ii) o Shopping Center Lapa; e, (iii) o Shopping Piedade.

O *mix* completo de lojas e atrações, bem como a localização ímpar no vetor de crescimento da cidade de Salvador e sua Área Bruta de Vendas conferem ao Shopping Center Iguatemi Bahia uma grande vantagem competitiva, o que leva a Administradora a crer que os concorrentes não terão chances de alcançar a posição de líder de mercado num breve espaço de tempo.

Marca “Iguatemi”

A marca “Iguatemi” vem sendo utilizada pelo Shopping Center Iguatemi Bahia por força de contrato de cessão de direito de uso da marca, firmado com a companhia Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda., atualmente Iguatemi Empresas de Shopping Centers S.A., desde Dez/1987, com sucessivas renovações. A última renovação ocorreu em 15 de abril de 1998, através da averbação do contrato de licença para uso da marca, de certificado de número 891225/02 do INPI, emitido na mesma data. De acordo com o certificado, foram licenciadas as formas nominativas “Iguatemi” e “Shopping Center Iguatemi”, além das marcas mistas “Shopping Center Iguatemi”.

Instalações

Histórico de Obras e Expansões

Nos seus mais de 20 anos de existência, o Shopping Center Iguatemi Bahia já passou por 9 grandes obras de expansão. Em 1975, quando foi inaugurado, o Shopping exibia 25 mil m² de ABV, com 120 lojas instaladas. Atualmente, após uma série de expansões realizadas ao longo do tempo, o Shopping apresenta 61.957,92 m² de ABV.

A primeira expansão realizada no Shopping foi aquela originada do ingresso de uma loja da Mesbla no *mix* de lojas. Como à época essa rede varejista demandou um espaço com características específicas para sua instalação, foi realizada uma expansão da formatação original do Shopping.

Em 1982 ocorreu a segunda expansão do Shopping Center Iguatemi Bahia, que permitiu a inclusão de (i) uma loja do Grupo Pão de Açúcar; (ii) 20 novas lojas; e, (iii) ampliação do espaço disponível para estacionamento no Shopping.

Mais 12.000 m² de ABL foram adicionados ao Shopping na sua terceira expansão realizada em 1984. Nessa expansão foram agregados novos terrenos ao terreno original do Shopping Center Iguatemi Bahia e, com o espaço disponibilizado, foram implantadas uma loja da C&A e a *mall* onde hoje se concentram as lojas de produtos infantis no Shopping.

Com a verificação de uma necessidade crescente por espaço, em 1985 a quarta expansão do Shopping foi realizada, abrangendo os 3 pavimentos já existentes e adicionando espaço para estacionamento. Nessa expansão foram realizados, ainda, os ajustes necessários à reformulação da rede anti-incêndio do Shopping, com a instalação de *sprinklers* e a modificação de parte do piso das áreas comuns.

Tendo sido encerradas as atividades da rede de varejo Sandiz, em 1992 foi realizada, pelos empreendedores do Condomínio Riguat, uma remodelagem do Shopping Center Iguatemi Bahia, com o aproveitamento da área antes ocupada por uma loja Sandiz. O Shopping passou a contar com mais 80 lojas e com uma segunda praça de alimentação.

Cinco novas lojas foram admitidas em 1993 com a sexta expansão do Shopping. Também foram realizados ajustes numa das entradas de acesso ao Shopping.

Outra expressiva expansão do Shopping Center Iguatemi Bahia em termos de espaço disponibilizado foi a sétima expansão, realizada no ano de 1994. Nessa reforma, além das 35 novas lojas que ingressaram no Shopping, o 3º piso foi reformulado, ganhando o formato em que hoje se encontra.

Em 1995 uma importante expansão do Shopping foi realizada, com a construção de prédio anexo, integrado, com dois andares de estacionamento totalizando 350 vagas novas (inaugurado em 1997), e com a instalação de um novo sistema de salas de cinema Multiplex, inaugurado em 1998. Pioneiro na cidade de Salvador, o Multiplex do Shopping Center Iguatemi Bahia conta com 12 novas salas de projeção tipo “stadium”, uma das atrações que mantêm o sistema na liderança do mercado nacional.

Apesar de não se tratar de uma expansão da área construída do Shopping, um importante movimento de remodelagem foi realizado entre os anos de 1996 e 1997, com o novo planejamento do 1º piso do Shopping, através da remodelagem das Praças Gal Costa e Jorge Amado, modernização do Mall com a substituição de pisos e reformas no teto, e ampliação em áreas de banheiros, com criação de banheiros exclusivos para crianças.

No ano de 1997, a última grande expansão de ABL (3.700 m² de ABL) foi realizada no Shopping, correspondente à área onde está instalado o parque de diversões do Playcenter, que foi inaugurado em 1998. Em 1998 também foi realizada uma remodelagem de área, que levou à inauguração das Alamedas de Serviços e de Cursos, tornando o *mix* do Shopping mais completo.

Uma necessidade já verificada hoje, e que deve ser objeto de expansões futuras, é a demanda por espaços adicionais para estacionamentos. Apesar de, em expansões passadas, terem sido agregados espaços ao Shopping com tal propósito, o espaço hoje disponível não consegue atender com o conforto desejado a todo o fluxo de veículos dos usuários do Shopping. Ainda não há exploração comercial de espaços de estacionamento, sendo todos eles gratuitos para utilização dos consumidores.

Manutenção

A manutenção das áreas comuns do Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia é realizada por uma equipe interna de técnicos especialistas em eletricidade, hidráulica e ar condicionado. Quando necessário, a administradora providencia a contratação de terceiros para a realização desse tipo de serviço.

A manutenção elétrica compreende a conservação de lâmpadas, reatores, subestações, e demais equipamentos elétricos. A manutenção hidráulica envolve a conservação dos sistemas de bombeamento de água e abastecimento (para as áreas comuns do Shopping Center e para as praças de alimentação) e a monitoração dos sistemas de proteção contra incêndio. A conservação do sistema de ar condicionado consiste na verificação periódica de 60 compressores, e em sistemas de refrigeração por meio da utilização de água gelada.

A administração do Shopping Center Iguatemi Bahia também conduz a manutenção nas instalações do Shopping (manutenção predial), com uma equipe concentrada na conservação dos pisos e pintura de fachadas, e na realização de obras e reparos nas instalações do Shopping Center.

Os percentuais gastos com manutenção podem ser divididos, aproximadamente, da seguinte forma: (i) despesas com ar condicionado - 30%; despesas com manutenção predial - 30%; despesas com manutenção elétrica - 30%; e, despesas com manutenção hidráulica - 10%.

A manutenção dos espaços ocupados pelas lojas não é necessariamente realizada pela administração do Shopping. No entanto, com relação a esses espaços, a Gerência de Manutenção do Shopping Center Iguatemi Bahia presta serviços em base remunerada, se solicitado pelos lojistas.

Utilização de Energia Elétrica – Fontes de Fornecimento e Condições de Tarifas

O Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia celebrou com a Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia - COELBA, um Contrato de Fornecimento de Energia Elétrica estabelecendo condições específicas para regular o fornecimento de energia elétrica para o Shopping.

Boa parte do consumo de energia elétrica do Shopping Center Iguatemi Bahia é originado da utilização do sistema de ar condicionado. Um projeto pensado pela administração do Shopping é a instalação de um sistema de co-geração de energia no Shopping, movido a gás.

O consumo de energia de cada lojista é arcado individualmente por eles, sendo que o Shopping só fica com o custo de fornecimento de energia para as áreas comuns.

Segurança

A segurança do Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia é feita por funcionários da Administradora nas partes internas (“mall”), e por empresas especializadas na prestação de serviço de segurança na parte externa (estacionamentos, docas etc.).

Limpeza

Todo o pessoal utilizado nas atividades de limpeza das áreas comuns do Shopping Center Iguatemi Bahia é contratado de prestadoras de serviços especializadas na área.

Seguros

O Condomínio Shopping Center Iguatemi Bahia faz elaborar periodicamente um detalhado relatório de análise de riscos onde são examinadas questões como a construção, proteção contra incêndio, depósitos, alarmes, vigilância, sistemas elétricos, elevadores, climatização, saídas de emergência, frequência de clientes etc.

Com base no relatório referido acima, os danos máximos prováveis e as perdas máximas possíveis são estimadas e servem de base para o cálculo da cobertura e do prêmio do seguro.

Em junho de 2000, foi renovada, por meio de contrato firmado com a Unibanco Seguros, a apólice de seguro do Shopping Center Iguatemi Bahia, cujas principais coberturas estão destacadas abaixo:

Cobertura	Valor (R\$)
Incêndio	35.000.000,00
Lucros Cessantes (*)	20.000.000,00
Responsabilidade Civil Shopping	3.000.000,00
Queda de Aeronave/Vendaval/Fumaça	1.000.000,00
Derrame Acidental de Sprinklers	1.000.000,00
Danos Elétricos	800.000,00
Responsabilidade. Civil Garagem	200.000,00
Tumultos	300.000,00
Alagamento	200.000,00
Quebra de Vidros	200.000,00

(*) Cobertura contratada pelos empreendedores

(i) Seguro contra incêndio, queda de raio e explosão:

O valor segurado, efetivamente, é levantado em função de todo o sistema de proteção contra fogo existente no estabelecimento, tendo também como base um gerenciamento de “dano máximo provável”. Para o Shopping Center Iguatemi Bahia, os descontos aplicáveis na taxa de seguro, fruto do sistema de prevenção existente, são máximos. Sendo assim, foi estimado um “dano máximo provável” de 60% sobre o valor total de reposição do imóvel, estimado em R\$ 58.000.000,00 o que representa um montante de R\$ 35.000.000,00.

(ii) Seguro contra responsabilidade civil do Shopping:

Este seguro garante o reembolso das quantias pelas quais o segurado venha a ser responsável civilmente em sentença judicial, transitada em julgado, ou em acordo autorizado expressamente pela Seguradora, relativas a reparações por danos involuntários, pessoais e/ou materiais, causados a terceiros, reclamados durante a vigência do seguro. A verba segurada equivale a R\$ 3.000.000,00, e foi criteriosamente estabelecida em função da realidade mercadológica brasileira no setor.

(iii) Seguro contra perda de aluguel ou quota condominial:

Neste caso, os segurados são os Empreendedores, pois este seguro garante o reembolso dos aluguéis mínimos e variados, bem como das quotas condominiais, coletados mensalmente, caso venha a ocorrer queda ou paralisação no volume de negócios do Shopping, devido à ocorrência dos danos materiais especificamente cobertos e expressamente identificados na apólice. O período indenitário definido para esta cobertura será previamente acordado, a contar da data do “acidente” causador do dano material que venha a gerar queda ou paralisação no volume de negócios do Shopping. A verba identificada, no montante de R\$ 20.000.000,00, foi calculada em função da receita do Shopping.

Obras Realizadas pelos Lojistas e Fiscalização

Toda obra realizada por lojista do Shopping Center Iguatemi Bahia, tem que seguir normas específicas para sua execução. A administração do Shopping define uma série de normas técnicas que devem ser observadas pelos lojistas ao efetuar alterações no espaço que estão ocupando.

As referidas normas tratam de regras de instalações técnicas (tais como elétrica e hidráulica), especificações referentes ao sistema de ar condicionado do Shopping e cuidados a serem observados com a rede de segurança contra incêndio mantida no Shopping, especialmente as especificações aplicáveis aos *sprinklers* e sua localização.

Todos os projetos de arquitetura desenvolvidos pelos lojistas ou por terceiros por eles contratados, antes de serem executados, devem ser aprovados pela administradora do Shopping Center Iguatemi Bahia, que mantém uma arquiteta habilitada a fazer tais julgamentos.

Estratégia para o Futuro

Dentre as estratégias planejadas para o Shopping Center Iguatemi Bahia, destacam-se as ações voltadas para a constante modernização e permanente renovação do Shopping, organizadas em torno de um programa de qualidade que tem como resultados concretos, por exemplo, o fato de o Shopping ter sido o primeiro em Salvador a receber salas de cinema *Multiplex*.

O Programa de Qualidade Total está em fase de implantação no Shopping Center Iguatemi Bahia, tendo como objetivos a busca de excelência na prestação de serviços e a satisfação integral dos consumidores. Todas as estratégias voltadas à qualidade visam à consolidação da posição de vanguarda e liderança do Shopping em relação ao mercado.

Maiores investimentos como a reforma na fachada do Shopping e a ampliação do número de vagas para o estacionamento de veículos somente serão realizadas se for equacionado um funding específico na forma de merchandising ou de antecipação de receita de estacionamento, quando este vier a ser cobrado.

ANEXO I DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 13 /80

RRSPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

COMPANHIA ABERTA

CNPJ nº:03.765.375/0001-30

Rua General Venâncio Flores nº 305 – salas 1001 a 1010

Rio de Janeiro – Estado do Rio de Janeiro – CEP 22.441-090

Emissão de 34.060 (trinta e quatro mil e sessenta) debêntures, em série única, não conversíveis, nominativas escriturais, da 1ª emissão, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), na data de emissão, 1º de novembro de 2000, perfazendo o montante de R\$ 34.060.000,00 (trinta e quatro milhões e sessenta mil reais), perpétuas, a serem integralizadas, em moeda corrente nacional, na data da subscrição, pelo seu valor nominal acrescido de atualização monetária somente até a data de encerramento do período de distribuição pública ou da data de publicação do anúncio de encerramento de distribuição, o que ocorrer primeiro.

A Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 29 de setembro de 2000, que deliberou sobre a emissão de debêntures, e a qual foi re-ratificada pela Assembléia Geral Extraordinária de 08 de dezembro de 2000, ambas protocoladas na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro e publicadas no Diário Oficial Estado do Rio de Janeiro e Monitor Mercantil.

Registro na CVM concedido em / /00, sob o nº CVM/SRE/DEB – 00/.

“O registro da presente emissão não implica, por parte da CVM – Comissão de Valores Mobiliários, garantia da veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Companhia Emissora, bem como sobre as debêntures a serem distribuídas.”

RRSPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Renato Botelho – Diretor de Relações com Investidores

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Carlos Arnaldo Borges de Souza

Diretor

Viviane Rodrigues

Advogada



I - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

<u>Espécie e classe das ações</u>	<u>Subscrito e Integralizado</u>	
	<u>Quantidade</u>	<u>Valor R\$</u>
Ordinárias	9.999	9.999,00
Preferenciais	1	1,00
Total	10.000	10.000,00

II - CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA EMISSÃO

Debêntures	Quantidade	Preço de Emissão (R\$)	Montante (R\$)
Série Única	34.060	1.000,00	34.060.000,00
	Custo Máximo de Distribuição		50.000,00
	Taxa de Fiscalização		82.870,00
	Montante Líquido Para a Companhia		33.927.130,00

III - DEMONSTRATIVO DO CUSTO DE DISTRIBUIÇÃO

1. Custos previstos no contrato de distribuição:

Comissão de coordenação: pelos serviços de coordenação da operação, comissão de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)

2. Custo unitário do lançamento:

VALOR NOMINAL (R\$)	CUSTO POR DEBÊNTURE (R\$)	MONTANTE LÍQUIDO (R\$)
1.000,00	3,90	996,10

3. Despesas decorrentes do registro de emissão na CVM:

R\$ 82.870,00 (oitenta e dois mil, oitocentos e setenta reais), relativos à Taxa de Fiscalização de Mercado de Capitais, correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) sobre o valor da emissão, limitado a 100.000 (cem mil) UFIR.

IV - CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

a) A colocação das debêntures terá início após a concessão do registro de emissão pública por parte da CVM – Comissão de Valores Mobiliários e da segunda publicação do Anúncio de Início de Distribuição, conforme artigo 26 da Instrução CVM nº 13/80 e encerramento no prazo máximo de distribuição primária previsto no item V seguinte;

b) As debêntures desta emissão poderão ser subscritas, a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição pública, e serão integralizados, na forma estabelecida no item VI – 12 a seguir.

V - CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE DEBÊNTURES

a) Observadas as condições previstas no contrato de colocação, o COORDENADOR fará a colocação pública das debêntures sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação;

b) O prazo máximo para a distribuição primária de debêntures é de 6 meses (seis meses) contados da data da concessão do registro de emissão pela CVM.

VI - DAS CONDIÇÕES GERAIS DA EMISSÃO DE DEBÊNTURES

A emissão de debêntures observará as seguintes características gerais e condições:

1. DATA DE EMISSÃO: 1º de novembro de 2000.

2. VOLUME TOTAL DA EMISSÃO: R\$ 34.060.000,00 (trinta e quatro milhões e sessenta mil reais), na data de emissão.

3. VALOR NOMINAL UNITÁRIO: R\$ 1.000,00 (hum mil reais) na data de emissão.

4. QUANTIDADE DE TÍTULOS: 34.060 (trinta e quatro mil e sessenta) debêntures.

5. NÚMERO DE SÉRIES: A emissão terá uma única série

6. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO: As debêntures serão perpétuas, observado o disposto na cláusula de Vencimento Antecipado.

7. FORMA: Nominativa Escritural

8. CONVERSIBILIDADE: Não Conversíveis Em Ações

9. ESPÉCIE: As debêntures serão da espécie subordinada.

10. PRAZO DE SUBSCRIÇÃO: As debêntures desta emissão poderão ser subscritas, a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição pública.

11. PREÇO DE SUBSCRIÇÃO: O preço de subscrição das Debêntures será o seu valor nominal acrescido de atualização monetária, incidente desde a data de emissão até a data de subscrição.

12. INTEGRALIZAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO: A integralização será feita no ato da subscrição **em moeda corrente nacional**. As debêntures subscritas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após totalmente integralizadas.

13. DA ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: O valor nominal das debêntures da 1ª emissão será atualizado somente até a data de encerramento do período de distribuição pública ou da data de publicação do anúncio de encerramento da distribuição, o que ocorrer primeiro. Após esta data o valor nominal das debêntures não mais será atualizado monetariamente.

O valor nominal das debêntures será atualizado pela variação acumulada do IGP-M – Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”), apurado e divulgado pela FGV – Fundação Getúlio Vargas a partir da data de emissão, calculada de forma *pro rata temporis* por dias corridos.

13.1. O valor nominal das debêntures será atualizado pela seguinte fórmula:

$$VNA = VN \times \left\{ \left[\frac{NI_1}{NI_0} \right]^{\frac{dcp_1}{dct_1}} \times \left[\frac{NI_2}{NI_1} \right]^{\frac{dcp_2}{dct_2}} \times \dots \times \left[\frac{NI_n}{NI_{n-1}} \right]^{\frac{dcp_n}{dct_n}} \right\}$$

onde:

VNA = valor nominal atualizado, expresso em R\$ por debênture;

VN = valor nominal na data de emissão, expresso em R\$ por debênture;

NI₀ = valor do número-índice do mês anterior ao mês de início de atualização, ou seja, o valor do número-índice relativo ao mês de outubro de 2000;

NI₁ = valor do número-índice do mês de início de atualização, ou seja, o valor do número-índice relativo ao mês de novembro de 2000;

NI₂ = valor do número-índice do mês subsequente ao mês de início de atualização ou seja, o valor do número-índice relativo ao mês de dezembro de 2000;

NI_n = valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização até a data de aniversário das debêntures. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{n-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês “n”;

dcp = número de dias corridos da data-base anterior até a data de atualização;

dct = número de dias corridos contidos entre a data-base anterior e a próxima data-base;

Observações

- 1) Caso no mês de atualização o número-índice não esteja ainda disponível, será utilizada a última variação disponível do IGP-M $\left(\frac{NI_{n-1}}{NI_{n-2}} \right)$.
- 2) Considera-se como mês de atualização, o mês compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas das Debêntures em questão.
- 3) Considera-se data de aniversário, o dia 1º de cada mês
- 4) Considera-se data-base, a data de aniversário em cada mês.

O IGP-M deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

A aplicação do IGP-M incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura ou qualquer outra formalidade.

No caso de indisponibilidade temporária do IGP-M quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, será utilizado, em sua substituição, a última variação disponível do IGP-M, calculado *pro rata temporis* por dias corridos, não cabendo porém, quando da divulgação do número-índice devido, quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos debenturistas.

Na ausência de apuração e/ou divulgação do número-índice por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal, o AGENTE FIDUCIÁRIO deverá convocar Assembléia-Geral de Debenturistas para definir, de comum acordo com a Emissora, o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na presente Escritura, a última variação percentual divulgada para o índice.

14. REMUNERAÇÃO: As debêntures em circulação desta emissão, perceberão, a título de remuneração mensal, rendimentos variáveis equivalentes a uma participação no Resultado Operacional Disponível (RODI) auferido pela EMISSORA, apurado pelo regime de competência, de acordo com a seguinte expressão:

$$R_j = [(RODI(j)) - (RODI(j-1))] * (1/N_j),$$

onde:

R_j = participação em Reais, atribuída a cada debênture no mês “j”;

N_j = número de debêntures em circulação no mês “j”, observado o disposto no subitem 4.6.1

$$RODI(j) = (RT_j - DT_j)$$

RT_j = somatório das receitas correntes, de qualquer ordem, provenientes das atividades da EMISSORA e de eventuais receitas financeiras apuradas, conforme definido no artigo 187, inciso V, da Lei nº 6.404, desde o primeiro dia útil de cada exercício social até o último dia útil do mês j.

DT_j = Somatório das Despesas correntes da EMISSORA, referentes ao mesmo período de apuração das receitas, se considerando para este efeito, inclusive, as atualizações monetárias ativas e passivas, assim como provisão para depreciação, amortização e/ou quaisquer outras despesas da EMISSORA que não repercutam no seu caixa, conforme definido no artigo 187, inciso V, da Lei nº 6.404.

$RODI(j-1)$ = O critério de apuração será idêntico ao exposto acima, compreendendo o período de apuração do referido resultado do primeiro dia útil de cada exercício social até o último dia do mês anterior ao mês j. Especificamente no primeiro mês de cada exercício social, $RODI(j-1)$ será igual a zero.

15. PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO: A remuneração devida às debêntures, será apurada no mês subsequente ao vencido e paga no dia 5 (cinco) do mês seguinte ao da apuração. A remuneração será devida a partir do mês em que ocorrer a primeira aquisição de fração ideal do Condomínio RIGUAT.

15.1. As parcelas da remuneração pagas aos titulares das debêntures, calculadas a partir do resultado operacional disponível da EMISSORA, serão pagas aos titulares das debêntures em moeda corrente nacional;

15.2. A remuneração devida aos titulares das debêntures será apurada e paga de acordo com as etapas a seguir:

1ª etapa: Apura-se o valor da remuneração devida aos titulares das debêntures conforme definido no item 4.5 acima

2ª etapa: Apura-se, nas contas patrimoniais de Caixa/Bancos e Aplicações, o montante de recursos cuja disponibilidade, em moeda corrente nacional, seja imediata.

3ª etapa: Apura-se a parcela de recursos a ser retida no Caixa da Emissora, conforme definido no item 4.8 infra.

4ª etapa: Após deduzido o montante de recursos conforme estabelecido na etapa anterior, o saldo remanescente, em moeda corrente nacional, será utilizado prioritariamente no pagamento da remuneração devida aos titulares das debêntures.

5ª etapa: Caso o valor da remuneração devida aos titulares das debêntures seja superior ao saldo remanescente, em moeda corrente nacional, nas contas patrimoniais da Emissora, a diferença apurada deverá ser paga aos titulares das debêntures na forma de crédito contra Emissora

6ª etapa: Os recursos correspondentes aos créditos constituídos em favor dos titulares das debêntures deverão, obrigatoriamente, ser pagos pela EMISSORA, em moeda corrente nacional, aos debenturistas após a verificação de disponibilidade de recursos nas contas patrimoniais da Emissora, juntamente com o próximo pagamento de remuneração.

16. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA: Após o encerramento do prazo de distribuição pública desta Emissão de debêntures, a EMISSORA deverá promover amortizações extraordinárias, do valor nominal das debêntures, mensalmente, utilizando para tanto os recursos remanescentes disponíveis no ativo circulante da Companhia, após o pagamento da remuneração devida aos debenturistas.

17. CONSTITUIÇÃO DO CAIXA MÍNIMO: A Emissora deverá constituir um caixa mínimo, através da retenção, em seu ativo circulante, de recursos gerados pela Companhia, equivalentes a 8% do Resultado Operacional Disponível.

17.1. O valor máximo do caixa mínimo será equivalente a 50% da média mensal do faturamento bruto da Emissora calculado nos 6 meses anteriores ao mês de apuração.

17.2. Sempre que houver permuta de debêntures por fração ideal do imóvel, o faturamento médio dos últimos 6 meses a ser utilizado para apuração do caixa mínimo será proporcional à fração ideal não permutada.

18. DOS INVESTIMENTOS: A Emissora está autorizada, desde logo, a utilizar os recursos retidos, exclusivamente para programas de investimentos e manutenção do ativo fixo, na proporção da participação da Emissora no Condomínio Riguat, ou ainda na hipótese da declaração de vencimento antecipado, conforme previsto na cláusula VI desta escritura, para pagamento aos debenturistas.

18.1. Os dispêndios para programas de investimentos e manutenção do ativo fixo da EMISSORA deverão ser previamente autorizados pelo Agente Fiduciário mediante comprovação pela EMISSORA de suas necessidades.

19. PERMUTABILIDADE: Os debenturistas poderão permutar, a qualquer tempo, cada debênture por fração ideal do Condomínio RIGUAT, integrante do “Shopping Center Iguatemi-Bahia”, que venha a integrar o ativo permanente da EMISSORA, conforme fórmula a seguir:

$$h = 100 * [(1 / Q) * (a/A)]$$

Onde:

h: fração ideal do Condomínio RIGUAT oriunda da permuta de cada debênture, expressa em percentual

Q: Quantidade total de debêntures em circulação desta emissão na data de solicitação da permuta

a: Quantidade de m² de área construída do Condomínio RIGUAT, integrante do Shopping Center Iguatemi Bahia, pertencentes a Emissora

A: Área construída, em m², do Shopping Center Iguatemi Bahia, na data de solicitação da permuta

19.1. Fica desde já estabelecido, que após a permuta, os investidores que detinham as debêntures participarão do Condomínio RIGUAT, constituído em caráter “*pro indiviso*”.

19.2. O Condomínio RIGUAT é regido de acordo com sua Convenção e seus novos condôminos comprometem-se à adesão irrestrita a todos os termos dessa mesma Convenção.

19.3. Fica estabelecido que a permuta da debênture por fração ideal do Condomínio RIGUAT implicará, automaticamente, no cancelamento da respectiva debênture, bem como na perda dos direitos aos rendimentos previstos nesta escritura, referentes às debêntures, a partir da data da permuta.

19.4. Após a data de solicitação da permuta serão ainda devidos às debêntures permutadas:

a)- Parcela do Caixa Mínimo da EMISSORA proporcional ao número de debêntures permutadas, que deverá ser paga no prazo de até 10 dias, contados da data de solicitação da permuta;

b)- Parcela dos créditos detidos pela EMISSORA contra locatários inadimplentes à época da permuta, proporcional ao número de debêntures permutadas, que deverá ser paga até o décimo dia após o recebimento de tais créditos. A EMISSORA se obriga a informar imediatamente ao AGENTE FIDUCIÁRIO o recebimento de tais créditos e o valor da parcela correspondente, devida a cada debenturista.

19.5. Os debenturistas exercerão a opção de permuta das debêntures da seguinte forma:

a)- por envio da solicitação de permuta ao SND - Sistema Nacional de Debêntures, através do Terminal CETIP ou formulário padrão da CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos; ou

b)- caso o debenturista não tenha conta individualizada na CETIP- Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, deverá encaminhar a Solicitação de Permuta através de carta protocolada junto à instituição financeira custodiante de suas debêntures na CETIP, para que esta faça o pedido, junto ao SND, da quantidade de debêntures que pretende permutar; ou, ainda,

c)- caso as debêntures não estejam registradas no SND - Sistema Nacional de Debêntures, o debenturista deverá encaminhar a Solicitação de Permuta através de carta protocolada junto à instituição financeira depositária das debêntures ou na sede da EMISSORA, conforme o caso, contendo o nome do debenturista e a quantidade de debêntures que pretende permutar.

19.6. Para todos os efeitos legais, a data de permuta será a data de entrega da Solicitação de Permuta.

20. LOCAL DE PAGAMENTO: Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados (i) utilizando-se os procedimentos adotados pelo SND - Sistema Nacional de Debêntures, ou, na hipótese

de o debenturista não estar vinculado a este sistema; ou, (ii) pela instituição financeira contratada para este fim.

21. PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS: Considerar-se-ão prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das partes, inclusive pelos debenturistas, conforme o caso, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se a data de pagamento coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário na Cidade do Rio de Janeiro, RJ, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados pelo SND, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com sábados domingos e feriados nacionais.

22. ENCARGOS MORATÓRIOS: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos debenturistas, os débitos vencidos e não pagos pela EMISSORA ficarão sujeitos à multa não compensatória de 2% -(dois por cento)- e juros de mora de 1% -(hum por cento)- ao mês, sendo ambos computados sobre os valores em atraso, devidamente atualizados, e acrescidos da remuneração devida nos termos desta Escritura, desde a data da do vencimento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

23. DECADÊNCIA DOS DIREITOS AOS ACRÉSCIMOS: Sem prejuízo do disposto no subitem precedente, o não comparecimento do debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da EMISSORA, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela EMISSORA, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

23.1 Caso o debenturista compareça após o vencimento da obrigação pecuniária da Emissora e esta não honre sua obrigação, serão devidos todos os encargos moratórios previstos no item 22 do presente, a partir da data do comparecimento do debenturista.

24. PUBLICIDADE: Todos os atos e decisões que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos debenturistas deverão ser, obrigatoriamente, comunicados na forma de avisos, na edição nacional do jornal “Monitor Mercantil”.

25. ENDEREÇAMENTO: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes, nos termos desta Escritura de Emissão, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a EMISSORA:

RRSPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Rua General Venâncio Flores nº 305, salas 1001 a 1010

CEP: 22.441 090, Rio de Janeiro / RJ

At. Sr Renato Ribeiro de Andrade Botelho, Diretor de Relações com Investidores

Telefone: (21) 540.7272

Fac-símile: (21) 540.6767

E-mail: renato.botelho@niesa.com.br

Para o Agente Fiduciário:

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Sete de Setembro nº 99, 16º andar

CEP: 20050 005, Rio de Janeiro / RJ

At. Sr Carlos Alberto Bacha / Sra. Roberta Vieira Coelho

Telefone: (21) 507-1949

Fac-símile: (21) 507-1773

E-mail: pavarini@pavarini.com.br



Para o Líder de Distribuição:
PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Avenida Paulista, n.º 2439 – 11.º andar.
CEP: 01311-300, São Paulo / SP.
At. Departamento de Agente Fiduciário
Telefone: (11) 3061-9444 – ramais 459 e 472
Fac-símile: (11) 3061-0964
E-mail: agfiduciario@planner.com.br

Para o Banco Mandatário:
HSBC BANK BRASIL SA - BANCO MÚLTIPLO
Rua Travessa Oliveira Belo, n.º 34, 4.º andar
CEP: 80.020-030, Curitiba / PR
At. Sr. Marcos Aurélio Litz
Telefone: (41) 217-3355
Fac-símile: (41) 217-3486
E-mail: afaria@hsbc.com.br

Para as Intervenientes:
RIQUE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA
Rua General Venâncio Flores, n.º 305, salas 1001 a 1010, parte
CEP: 22.441-090, Rio de Janeiro / RJ
At. Sr Antonio Carlos dos Santos
Telefone: (21) 540-7272
Fac-símile: (21) 540-6767
E-mail: antonio@niesa.com.br

RIQUE EMPREENDIMENTOS SA
Rua General Venâncio Flores, n.º 305, salas 1001 a 1010, parte
CEP: 22.441-090, Rio de Janeiro / RJ
At. Sr Antonio Carlos dos Santos
Telefone: (21) 540-7272
Fac-símile: (21) 540-6767
E-mail: antonio@niesa.com.br

RICSHOPPING EMPREENDIMENTOS SA
Rua General Venâncio Flores, n.º 305, salas 1001 a 1010, parte
CEP: 22.441-090, Rio de Janeiro / RJ
At. Sr Antonio Carlos dos Santos
Telefone: (21) 540-7272
Fac-símile: (21) 540-6767
E-mail: antonio@niesa.com.br

Para o SND:
SISTEMA NACIONAL DE DEBÊNTURES
Rua Líbero Badaró nº 425, 24º andar
CEP :0109-000, São Paulo / SP
At. Sra. Gisele Cristina
Telefone: (11) 3111-1596
Fac-símile: (11) 3115-1664
E-mail: giselecristina@cetip.com.br

Para o Agente Escriturador:
HSBC CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS (BRASIL) SA
Rua Travessa Oliveira Belo, nº 34, sobreloja
CEP: 80.020-030, Curitiba, Paraná
At. Sr. Dornélio Alves Vieira
Telefone: (41) 321-6225
Fac-símile: (41) 321-6363
E-mail: davieira@hsbc.com.br

25.1.. As comunicações feitas à EMISSORA, ao AGENTE FIDUCIÁRIO e às INTERVENIENTES serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “*aviso de recebimento*”, expedido por empresa de correio sob protocolo ou por telegrama, nos endereços acima. As comunicações feitas por *fac-símile* ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 -(dois)- dias úteis após o envio da mensagem.

25.2. No caso de mudança de qualquer dos endereços acima, a EMISSORA deverá comunicar a mudança aos debenturistas através da publicação de aviso nos termos do subitem 4.12.1., supra.

26. DOS COMPROMISSOS E PROTEÇÃO: As despesas administrativas e operacionais de interesse comum e compartilhadas pelos Condomínios Naciguat e Riguat serão segmentadas e rateadas, ficando o Condomínio Riguat responsável por 15% do total e o Condomínio Naciguat pelos 85% restantes, conforme instrumento particular de estabelecimento de direitos e obrigações, celebrado entre eles em 14 de abril de 1992.

27. DO VENCIMENTO ANTECIPADO: O AGENTE FIDUCIÁRIO deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativamente às debêntures objeto desta emissão e exigir o imediato pagamento pela EMISSORA do valor nominal atualizado, se for o caso, acrescido da remuneração devida até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos:

- a)- não aquisição de fração ideal do Condomínio RIGUAT com os recursos provenientes da presente emissão nos termos do Contrato de Opção de Compra e Venda de Fração Ideal do Condomínio RIGUAT;
- b)- no caso de venda total dos ativos da EMISSORA;
- c)- decretação de falência ou liquidação da EMISSORA;
- d)- protesto legítimo e reiterado de títulos contra a EMISSORA, cujo valor global ultrapasse ao equivalente a 1% -(hum por cento)- do valor total das debêntures em circulação, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela EMISSORA, se for cancelado ou ainda se forem prestadas garantias em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de quinze (15) dias de sua ocorrência;

- e)- pedido de concordata preventiva formulado pela EMISSORA;
- f)- falta de cumprimento pela EMISSORA de qualquer obrigação prevista na escritura de emissão, não sanada em 30 (trinta) dias, contados da data em que for recebido aviso escrito enviado pelo AGENTE FIDUCIÁRIO;
- g)- vencimento antecipado de qualquer dívida da EMISSORA em razão de inadimplência contratual, cujo montante seja igual ou superior ao equivalente a 1% -(hum por cento)- do valor total das debêntures em circulação.

28. PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA: As debêntures serão objeto de distribuição pública com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, através do SDT – Sistema de Distribuição de Títulos, administrado pela ANDIMA - Associação Nacional das Instituições do Mercado Aberto e operacionalizado pela CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, utilizando-se o procedimento diferenciado de distribuição previsto no artigo 33 da Instrução CVM nº 13, de 30 de setembro de 1980, atendida a ordem cronológica, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos.

29. NEGOCIAÇÃO: As debêntures terão registro para negociação no mercado secundário por meio do SND - Sistema Nacional de Debêntures, administrado pela ANDIMA - Associação Nacional das Instituições do Mercado Aberto e operacionalizado pela CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos.

30. ATENDIMENTO AOS DEBENTURISTAS

Todos os pagamentos aos debenturistas serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pelo SND - Sistema Nacional de Debêntures.

BANCO MANDATÁRIO:
HSBC BANK BRASIL SA - BANCO MÚLTIPLO
Rua Travessa Oliveira Belo, nº 34, 4º andar - CEP: 80.020-030, Curitiba / PR

31. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos através da presente emissão de debêntures serão destinados ao pagamento da aquisição de até 68,1244%, -(sessenta e oito inteiros e mil, duzentos e quarenta e quatro décimos milésimos por cento)- de participação na fração ideal detida pelo Condomínio Riguat no Shopping Center Iguatemi Bahia.

O preço de aquisição do total dessa participação será equivalente ao montante da emissão, nos termos do Contrato de Opção de Compra e Venda de fração ideal do Condomínio Riguat firmado entre a EMISSORA e os **Intervenientes** Rique Empreendimentos e Participações SA, Rique Empreendimentos S.A. e Ricshopping Empreendimentos e Participações Ltda. Ocorrendo aquisições parciais, o preço de aquisição guardará proporção com o percentual adquirido, de modo que os recursos recebidos com a subscrição e integralização de cada debênture adquirirão o equivalente a 0,0020% de participação no Condomínio Riguat.

32. RELACIONAMENTO DA EMPRESA COM O COORDENADOR DA DISTRIBUIÇÃO

Não há nenhum outro relacionamento comercial relevante entre a Emissora e os Coordenadores, salvo os usuais praticados no mercado financeiro.

33. CONTRATO DE GARANTIA E LIQUIDEZ

Não foi firmado contrato de garantia de liquidez.

34. INSTITUIÇÃO COORDENADORA

NOME: **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

ENDEREÇO: Av. Paulista, 2439 – 11º andar, São Paulo / SP

35. AGENTE FIDUCIÁRIO

NOME: **PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro nº 99, 16º andar, CEP: 20050 005, Rio de Janeiro / RJ

36. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Quaisquer informações complementares sobre a companhia e a distribuição em questão, poderão ser obtidas junto ao **COORDENADOR** da operação, ou na CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)