

PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES DA ANCAR EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A., INCORPORADORA DA ANCAR SHOPPING S/A.

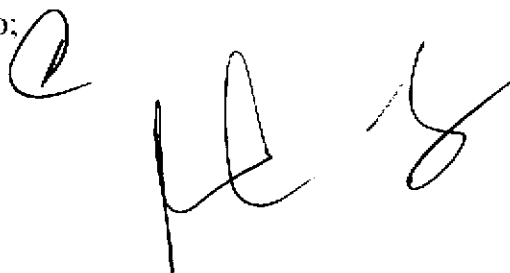
ANCAR EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 40.430.571/0001-80, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Carmo, n.º 43 – 9º andar, Centro, neste instrumento representada, na forma de seu Estatuto Social, por seus Diretores Sérgio Andrade de Carvalho, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade n.º 1.163.841-IFP, residente e domiciliado nesta cidade, e Ricardo Biederman de Carvalho, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade n.º 2.029.248-1-CRA, residente e domiciliado nesta cidade, na qualidade de sucessora da **ANCAR SHOPPING S.A.**, doravante denominada **EMISSIONORA**; e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, representando a comunhão dos detentores das debêntures emitidas com base na Escritura Particular de Emissão ora aditada, a seguir denominada **AGENTE FIDUCIÁRIO**:

CONSIDERANDO que o registro de companhia aberta da atual **EMISSIONORA** foi concedido pela CVM em 26/02/2002, através do Ofício CVM/SEP/RIC/0005/2002;

CONSIDERANDO que a **ANCAR SHOPPING S.A.**, emissora original dos títulos emitidos com base na escritura de emissão cujo aditamento é objeto deste instrumento (títulos esses doravante referidos como as “Debêntures”), foi incorporada pela atual **EMISSIONORA** em 30/11/2001.

CONSIDERANDO que a SR Rating emitiu relatório definitivo sobre a reestruturação da operação nas condições previstas neste instrumento, atribuindo rating “BB+SR” para os critérios e padrões internacionais, e “brA-” para os critérios e padrões nacionais, não alterando assim o “rating” preliminar desta operação que havia anteriormente concedido;

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'Q' followed by a large 'H' and a smaller 'S'.

CONSIDERANDO que foi apresentado um Relatório Final de Avaliação dos Imóveis que serão hipotecados em primeiro e único grau em favor da presente emissão de debêntures, com observância dos requisitos exigidos pelos debenturistas e que a minuta da escritura de hipoteca constitui o Anexo I deste instrumento;

CONSIDERANDO que a **EMISSIONA** cauciona neste ato em favor dos debenturistas da 1ª emissão de debêntures, direitos creditórios relativos aos pagamentos dos aluguéis mensais referentes aos contratos de locação firmados com os locatários das unidades autônomas, espaços e salões comerciais sobre o seu quinhão de 36% (trinta e seis por cento) nas 32 unidades autônomas do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre e nas novas acessões, melhoramentos e construções correspondentes aos salões e unidades comerciais resultantes da primeira expansão do empreendimento, já executada e concluída, mas ainda não registrada no competente Registro de Imóveis, com a abertura das matrículas das novas unidades autônomas criadas, discriminadas no Anexo II;

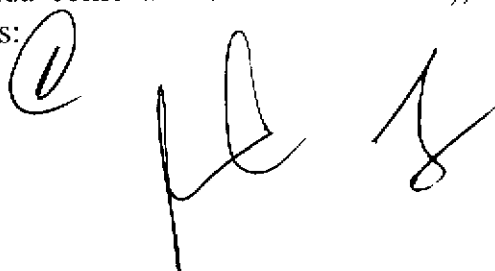
Considerando que estes direitos creditórios serão todos aqueles relativos a aluguéis fixos, aluguéis flutuantes, multas contratuais ou indenizações de qualquer natureza e taxas de admissão (*res sperata*) que sejam devidos pelos locatários destas unidades imobiliárias autônomas do "SCIPA", doravante denominados **CRÉDITOS**;

Considerando que os mecanismos para obtenção dos **CRÉDITOS** estão previstos no Termo de Conhecimento e Comprometimento, assinado entre a **EMISSIONA**, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** e a **ADMINISTRADORA GAÚCHA DE SHOPPING CENTERS S/C LTDA**.

CONSIDERANDO que a **EMISSIONA** apresentou Termo de Compromisso de não questionamento de pagamento de juros com correção monetária mensal em termos considerados satisfatórios pelos Debenturistas;

CONSIDERANDO que se encontram, assim, devidamente cumpridas todas as condições impostas pelos Debenturistas na Assembléia Geral de Debenturistas encerrada em 19/10/2001 para celebração deste instrumento;

têm entre si acordado celebrar a presente Escritura de Aditamento da Escritura Particular de Emissão de Debêntures datada de 04/12/95, devidamente registrada no Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, sede da companhia **EMISSIONA**, sob o nº 397, ficha 01 (passando a escritura que está sendo aditada a ser doravante referida como a "Escritura Aditada"), na conformidade das seguintes cláusulas e condições:

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a signature and a final flourish.

I – DA AUTORIZAÇÃO

A celebração da presente Escritura de Aditamento foi devidamente autorizada por deliberação da Assembléia Geral Extraordinária dos acionistas da **EMISSORA** realizada em 30/11/2001, bem como por deliberação da Assembléia dos Debenturistas detentores dos títulos emitidos com base na Escritura Aditada, iniciada em 11/09/2001 e encerrada em 19/10/2001, com a devida observância do quorum mínimo aplicável.

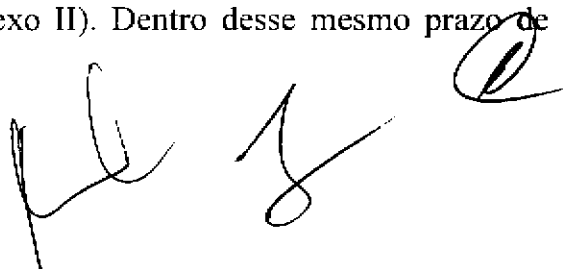
II – DISPOSITIVOS ALTERADOS

As Partes deliberam alterar o vencimento, espécie e garantias e programa de resgate das Debêntures, com a conseqüente alteração dos itens II.4, 7, 10.5 e 11 da Escritura Aditada, os quais passam a ter a seguinte redação:

“4. Vencimento: 01 de dezembro de 2006”

“7. Espécie das Debêntures: As debêntures serão da espécie com garantia real, consistente essa em hipoteca sobre o quinhão da **EMISSORA** em certas unidades autônomas e salões comerciais do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (doravante referido como “SCIPA”), bem como em caução dos direitos creditórios da **EMISSORA** relativos aos contratos de locação firmados com os locatários dessas mesmas unidades autônomas e salões comerciais, garantias essas que a **EMISSORA** se obriga a instituir conforme disposto no item II.10.5 desta Escritura.”

“10.5. A **EMISSORA** se obriga a colocar à disposição dos debenturistas, na data do pagamento do Premió 2, porcentagem da receita líquida prevista no item 10.3 acima, proveniente dos shopping centers Conjunto Nacional Brasília, Shopping Center Recife (caso aplicável) e SCIPA. A **EMISSORA** se compromete também a instituir, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da presente data, em garantia das debêntures desta emissão (i) hipoteca em primeiro e único grau sobre o seu quinhão de 36% (trinta e seis por cento) nas 32 unidades autônomas do SCIPA relacionadas no Anexo II a esta escritura e nas novas acessões, melhoramentos e construções correspondentes aos salões e unidades comerciais resultantes da primeira expansão do empreendimento, já executada e concluída, mas ainda não registrada no competente Registro de Imóveis, com a abertura das matrículas das novas unidades autônomas criadas, e (ii) caução dos seus direitos creditórios relativos aos pagamentos dos aluguéis mensais referentes aos contratos de locação firmados com os locatários das unidades autônomas, espaços e salões comerciais referidos no item (i) acima, na forma disposta no Instrumento (Anexo II). Dentro desse mesmo prazo de 30



(trinta) dias a **EMISSORA** deverá fazer a entrega ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** de certidão do competente Registro de Imóveis de onde conste o registro da referida hipoteca nas matrículas dos correspondentes imóveis.”

“11. Resgate Programado: A **EMISSORA** se compromete a resgatar debêntures de cada titular, nas seguintes condições: serão resgatadas em percentagem calculada proporcionalmente ao número de debêntures detidas por cada titular em relação ao total de debêntures emitidas e nas datas aprazadas, como se segue: (i) 56 (cinquenta e seis) debêntures em 01/08/2002, (ii) 84 (oitenta e quatro) debêntures em 01/02/2003, (iii) 84 (oitenta e quatro) debêntures em 01/08/2003, (iv) 160 (cento e sessenta) debêntures em 01/02/2004, (v) 320 (trezentas e vinte) debêntures em 01/02/2005, (vi) 448 (quatrocentas e quarenta e oito) debêntures em 01/02/2006 e (vii) 448 (quatrocentas e quarenta e oito) debêntures em 01/12/2006. O preço de aquisição corresponderá ao valor nominal da debênture, atualizado monetariamente nos termos do item 9 desta Cláusula.”

III – DISPOSITIVOS ACRESCENTADOS

As Partes deliberam acrescentar à Escritura Aditada um novo item II.9.1., uma frase a mais ao final do item II.10.3, relativa ao cálculo do Prêmio 2, e um novo item IV.1.8, criando novas obrigações especiais para a **EMISSORA**, com a seguinte redação:

“II

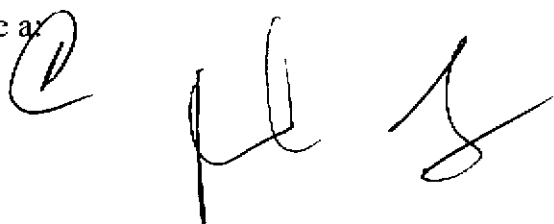
9.1. As partes reconhecem a aplicabilidade da atualização monetária na parcela vencível em 01 de agosto de 2002 por se tratar de mera continuação da aplicação da atualização monetária já pactuada.”

“II

10.3. (...) A receita líquida auferida pela **EMISSORA** proveniente de sua participação no Shopping Center Recife não será computada no cálculo do Prêmio 2 sempre que as necessárias informações a respeito do desempenho daquele empreendimento não tenham sido tempestivamente disponibilizadas para a **EMISSORA** pelos empreendedores e administradores do referido shopping.”

“IV

1.8. Enquanto o saldo devedor das debêntures não for integralmente pago, a **EMISSORA** obriga-se a



1.8.1. Não constituir qualquer nova garantia real ou fidejussória sobre os ativos e receitas gravados em garantia das debêntures da presente emissão.

1.8.2. Destinar à aquisição antecipada de debêntures desta emissão pelo menos 20% (vinte por cento) do produto da venda de qualquer parcela do quinhão da EMISSORA em qualquer das unidades destinadas à locação que contribuem para a geração de receita de aluguel dos shopping centers de que hoje participa, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da consumação da alienação, com o recebimento integral do correspondente preço, comunicando ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** a realização de qualquer dessas operações no prazo máximo de 10 (dez) dias de sua contratação.

1.8.3. Não realizar investimentos em novos projetos nem contratar financiamentos junto a terceiros que façam com que a dívida total da EMISSORA passe a representar mais do que 35% da capitalização total da companhia, calculado esse índice pelo indicador Passivo Oneroso Total/Capitalização Total, sem prévia autorização dos debenturistas que deverão se reunir em assembléia para que seja aprovado por debenturistas que representem no mínimo 2/3 (dois terços) das debêntures em circulação, fazendo incluir no relatório de auditoria de sua contabilidade o resultado do referido índice em cada período considerado.”

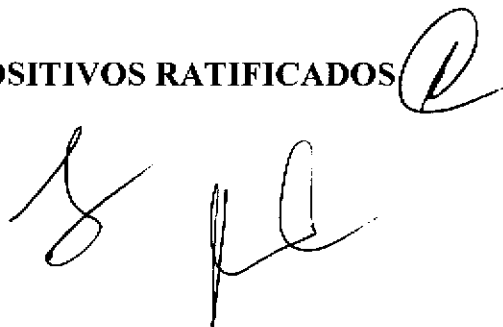
IV – REFERÊNCIAS À INTERVENIENTE

Tendo a emissora original sido incorporada à atual EMISSORA, todas as obrigações atribuídas e referências feitas pela Escritura Aditada à INTERVENIENTE passarão a ser tidas como obrigações e referências à própria EMISSORA.

V – CANCELAMENTO

Ficam canceladas 400 debêntures da presente emissão que estavam em tesouraria da EMISSORA, oriundas do resgate programado ocorrido em 01/12/2000.

VI – DISPOSITIVOS RATIFICADOS

The block contains three handwritten marks. At the top right is a large, stylized signature or initial. Below it, towards the center, are two more handwritten marks: one on the left that looks like a stylized 'S' or '8', and one on the right that looks like a stylized 'P' or 'R'.

Ficam expressamente ratificados todos os demais dispositivos da Escritura Aditada, os quais permanecem em vigor tal como ali estipulados.

VII – AVERBAÇÃO DA ESCRITURA


A presente Escritura será averbada junto ao registro da Escritura Aditada no Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, bem como registrada no cartório de títulos e documentos.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 15 de março de 2002.

ANCAR EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

Emissora


Sérgio Andrade de Carvalho


Ricardo Biederman de Carvalho


OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Agente Fiduciário

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

RG: _____

CPF: _____

Nome: _____

RG: _____

CPF: _____